2 kamar tidur : 130 - 146 m²,
harga US $ 437.430 - US$ 559.108
3 kamar tidur : 172 - 180 m²,
harga US $ 553.125 - US$ 647.339
Keterangan :
Berada satu areal dengan Sahid Jaya Hotel dan nantinya akan menjadi bagian dari super block Sahid City. Terdiri dari 2 tower dengan 26 lantai. Tower tersebut diberi nama Melati dan Mawar. Menempati area seluas 1 hektar, dengan status HGB. Progres pembangunannya sudah mulai tahap *finishing*. Rencana selesai dibangun Januari 1995. Fasilitas yang diberikan antara lain, lapangan tenis, squos, taman bermain, kolam renang, m², fasilitas medis.

GRAND CEMPAKA

Developer : PT. Duta Pertiwi
Alamat : ITC Mangga Dua Lt. 4 Jl. Mangga Dua Raya
Telepon : 6015300
Lokasi : Jl. Letjend Suprapto, Jakarta
Jumlah : 888 unit
Ukuran ruang dan harga :
2 kamar tidur luas 75 m²,
harga Rp 119.064.000 - Rp 148.615.000
3 kamar tidur luas 92 m²,
harga Rp 159.362.000 - Rp 197.477.000
4 kamar tidur luas 188 m²,
harga Rp 400.497.000
Keterangan :
Proyek ini menempati area seluas 14,5 hektar. Terdiri 6 tower yang masing-masing mempunyai 20 lantai. Rencananya dipadukan dengan ruko, sehingga tata letaknya seluruh tower apartemen berada di atas ruko. Fasilitas yang akan diberikan antara lain kolam renang, lapangan tenis, fitness, ruang pertemuan, sekolah taman kanak-kanak dan sentral parabola.

GRAND PLAZA

Developer : PT Mangga Dua Tower
Alamat : Jl. Mangga Dua Raya
Telepon : 6397627
Lokasi : Jl. Mangga Dua Raya
Jumlah : 200 unit
Tipe :
2 kamar tidur luas 97,5 - 114 m²
3 kamar tidur luas 139,5 m²
Keterangan :
Harga Grand Plaza Apartment per meter persegi rata-rata Rp 2.500.000. Berdiri di atas tanah seluas 3 hektar, dengan status HGB. Apartemen ini akan dipadukan dengan pusat perbelanjaan. Lantai bawah untuk pusat perbelanjaan, kemudian bagian atasnya untuk apartemen. Akses jalannya cukup baik, di pertigaan Jl Mangga Dua Raya dan Jl Gunung Sahari Raya. Hanya saja lokasinya berdekatan dengan sungai. Menurut rencana, pembangunannya akan dimulai awal Oktober 1994 dan diharapkan selesai dalam dua tahun. Fasilitas yang disediakan setara apartemen pada umumnya.

PALACE VIEW

Developer : PT Artha Grand
Alamat : Jl. Suryopranoto, Harmoni, Jakarta Pusat
Telepon : 3842737
Lokasi : belakang Harmoni Plaza.
Jumlah : 276 unit
Terjual : 80 %
Tipe dan harga :
2 kamar tidur : 84 - 99 m²,
harga US $ 126.000 - US$ 157.500
3 kamar tidur : 95 - 111 m²,
harga US $ 136.500 - US$ 181.125
Keterangan.
Apartemen ini mempunyai 4 *view*, yaitu Istana Negara, kolam renang, laut dan Jakarta Utara. Tapi yang paling laku *view* Istana Negara. Menempati area seluas 3.100 m², dengan status HGB. Kenaikan harga tiap 1 lantai antara 0,5 % - 3 %. Progres pembangunannya, kini sudah pengecoran lantai ke 15 dari 33 lantai yang direncanakan. Pada jam-jam tertentu, jalan di sekitar lokasi rawan kemacetan. Fasilitas yang diberikan antara lain, *fitness centre*, kolam renang, restoran, lapangan tenis, tempat parkir. Selesai dibangun 25 September 1995.

GREENVIEW

Developer : Sinarsurya Land, Sinar Mas Group
Alamat : ITC Mangga Dua, Jl. Mangga Dua Raya
Telepon : 6011789
Lokasi : Jl. Sekolah Kencana IV, Pondok Indah, Jakarta Selatan.
Telepon : 7507750
Jumlah : 177 unit.
Terjual : 90 %
Tipe dan harga :
1 kamar tidur luas 89 - 97 m²,
harga US $ 150.000 - US $ 172.000
2 kamar tidur : 135 m²,
harga US $ 236.000 - US $ 245.000
3 kamar tidur : 190 m²,
harga US $ 329.000 - US $ 388.000
Keterangan.
Lokasinya berada di tengah kawasan *elite* Pondok Indah. Mulai dihuni sejak 31 Maret 1994. Terdiri dari 3 tower yang masing-masing berlantai 12. *View* mengarah ke padang golf Pondok Indah. Untuk tipe empat dan lima kamar tidur sudah terjual semua. Fasilitas yang disediakan antara lain, kolam renang, lapangan tenis, ruang olah raga, putting green, pusat kebugaran dan ruang serbaguna.

RIVER VIEW

Developer : Megacitra Tunggalkarsa
Lokasi : Jl. Sudirman,
Telepon : 5220890
Jumlah : 48 unit
Terjual : 70 %
Tipe dan harga.
1 kamar tidur luas 50 - 65 m²,
harga US $ 99.800 - US $ 124.900
Keterangan.
Untuk tipe 1 kamar tidur ukuran 70 m², 2 kamar tidur dan 4 kamar tidur sudah habis. Sekarang, apartemen ini sudah siap huni. Di lihat dari lokasinya, akses jalan untuk menuju apartemen ini cukup baik, karena dekat dengan Jl. Jend. Sudirman. Tapi sayangnya berdekatan dengan rel kereta api yang dan air sungai yang kotor. Apartemen ini hanya terdiri 8 lantai. Fasilitas yang diberikan antara lain, fitness centre, salon dan *cafe shop*.

SIMPRUK TERRACE

Developer : Megacitra Tunggalkarsa
Telepon : 5220890
Lokasi : Jl. Arteri Simpruk
Jumlah : 125 unit
Terjual : 40 %
Tipe dan harga
3 kamar tidur luas 165 m²,
harga US $ 317.400 - US $ 385.600
3 kamar tidur luas 170 m²,
harga US $ 323.800 - US $ 393.400
3 kamar tidur luas 175 m²,
harga US $ 343.200 - US $ 416.900
3 kamar tidur luas 179 m²,
harga US $ 363.000 - US $ 426.000
3 kamar tidur luas 195 m²,
harga US $ 382.400 - US $ 464.600
3 kamar tidur luas 225 m²,
harga US $ 441.200 - US $ 525.500
Keterangan.
Apartemen ini menempati area seluas 7882 m², dengan status HGB. Terdiri dari 22 lantai. Lokasinya berseberangan dengan perumahan Permata Hijau. Menurut rencana akan diserahterimakan awal tahun 1996. Akses jalannya cukup baik. Untuk tipe 4 dan 5 kamar tidur sudah terjual semua. Fasilitas yang disediakan antara lain *mini market, coffee shop, laundry* dan *beauty salon*.

MITRA SUNTER

Developer : PT Sumber Mitrarealtindo
Alamat : Jl. Pecenongan No. 7, Jakarta
Telepon : 3454745
Lokasi : Jl. Yos Sudarso 89
Jumlah : 168 unit
Terjual : 40 %
Tipe dan harga
2 kamar tidur luas 87,81 m²,
harga Rp 193.183.000 -Rp197.576.000
2 kamar tidur luas 89,83 m²,
harga Rp 188.643.000-Rp217.834.000
3 kamar tidur luas 101,43 m²,
harga Rp 228.218.000-Rp 245.562.000
3 kamar tidur luas 124,06 m²,
harga Rp 226.729.000-Rp300.841.000
Keterangan :
Apartemen ini menempati areal seluas 3.300 dengan status HGB. Dalam lokasi yang sama juga terdapat ruko dan gedung perkantoran. Lokasinya di sudut Jl Yos Sudarso dan Jl Mitra Sunter Boulevard. Progres pembangunannya kini baru tahap pengerjaan ponndasi dan direncanakan selesai pertengahan 1996. Bila dilihat dari letak lokasinya, apartemen ini mempunyai akses jalan yang cukup baik, terutama bagi pengusaha yang mempunyai tempat usaha di Tanjung Priok. Tapi pada musim hujan daerah di sekitar lokasi sering terjadi banjir.

RAJAWALI CONDOMONIUM

Developer : PT. Jaya Nur Sukses
Alamat : Jl. Letjen. S. Parman kav. 91, Slipi.
Telepon : 5680148
Lokasi : Jl. Rajawali Selatan, Kemayoran.
Jumlah : 344 unit
Terjual : 80 % (tower I), 50 % (tower II).
Tipe dan harga.
1 kamar tidur luas 21 m² - 40 m²,
harga US $ 33.514 - US $ 62.104
2 kamar tidur luas 81 m²,
harga Rp 268.416.000
3 kamar tidur luas 93 m²,
harga Rp 93.292.000
Keterangan.
Apartemen ini menawarkan pemandangan ke arah Ancol. Saat ini sedang dipasarkan dua tower dari tiga tower yang direncanakan. Progres pembangunannya, untuk tower I sudah mencapai lantai ke 19 dari 28 lantai. Sedang tower II yang nantinya 33 lantai, baru tahap pondasi. Fasilitas yang disediakan antara lain, lapangantenis, kolam renang, taman bermain, *food court*, pasar swalayan, tempat penitipan anak dan dokter praktek 24 jam.

JUANDA REGENCY CONDOMINIUM

Developer : PT. Karsindo Utama
Alamat : Jl. Suryopranoto, Harmono Plaza j 6-7,
Telepon : 3864160
Lokasi : Jl. H. Juanda, Jakarta Pusat

Jumlah : 160 unit.
Terjual : 80 %
Tipe dan harga.
3 kamar tidur luas 118 m², harga US $ 157.800 - US$ 194.800
3 kamar tidur luas 122 m², harga US $ 163.800 - US$ 201.800
3 kamar tidur luas 135 m², harga US $ 179.800
3 kamar tidur luas 141 m², harga US $ 246.800 - US$ 252.800
4 kamar tidur luas 208 m², harga US $ 442.800
Keterangan.
Apartemen ini menempati area seluas 8.000 m², dengan status HGB. Terdiri dari 2 tower dan masing-masing ada 16 lantai. Koefisien dasar bangunannya sebesar 35 persen, sedang koefisien lantai bangunannya 3,4. Progres pembangunannya sudah mulai tahap *finishing*. Menurut rencana akan diserahterimakan awal Januari 1995. Lokasinya berada di tengah kota, sehingga tradisi kemacetan tidak terelakkan lagi di jalan-jalan sekitar lokasi. Namun kelebihan apartemen ini adalah berada di tengah kota, dekat dengan pusat bisnis Glodok, Pasar Baru dan Mangga Dua. Walau hanya menawarkan 2 tipe, tapi desain untuk 3 kamar tidur tersedia 5 macam pilihan. Untuk tipe *Mezzanine* tata ruangnya melebar. Fasilitas yang disediakan, antara lain kolam renang 1/2 *olympic, fitness centre, laundry*, parabola.

KELAPA GADING TOWER CONDOMINIUM

Developer : PT. Pudjiadi Prestige LTD
Alamat : Atria Square lt. 9, kav.33 A, Jl. Jend. Sudirman, Jakarta
Lokasi : Jl. Terusan Gading Timur Boulevard, Kelapa Gading, Jakarta Utara
Telepon : 5721342
Jumlah : 140 unit
Terjual : 85 %
Tipe dan harga.
1 kamar tidur luas 44 - 72 m², harga US $ 49.500 - US$ 96.200
2 kamar tidur luas 83 - 110 m², harga US $ 93.375 - US$ 133.400
3 kamar tidur luas 144 - 152 m², harga US $ 149.100 - US$ 177.800
Keterangan.
Lokasinya di tengah kawasan yang sedang berkembang Kelapa Gading. Rencananya akan dibangun 9 tower dengan total 700 unit. Untuk tahap pertama telah terjual 210 unit dan saat ini memasuki tahap ke 2. Sedang untuk tahap 3 akan dipasarkan tahun 1995. Progres pembangunannya, untuk tahap pertama *finishing* sudah mencapai 15 persen. Dan tahap dua konstruksi mencapai lantai 6. Fasilitas yang disediakan antara lain, 3 kolam renang, lapangan tenis, lapangan bulutangkis, mini golf range, taman berbain, klinik kesehatan, restoran dan mini market.

PAVILION PARK

Developer : PT. Duta Buana Permai Development
Alamat : Chase Plaza lt. 21, Jl. Jend. Sudirman kav. 21
Lokasi : Jl. KH. Mansyur, Jakarta Selatan
Jumlah : 152 unit
Terjual : I 80 %, II 7 %
Tipe dan harga.
2 Kamar tidur luas 111,94 m², harga US $ 268.656 - US $ 280.410
2 kamar tidur luas 113,39 m², harga US $ 283.475 - US $ 295.381
2 kamar tidur luas 116,65 m², harga US $ 291.625 - US $ 303.873
2 kamar tidur luas 122,61 m², harga US $ 288.133 - US $ 334.112
3 kamar tidur luas 142 m², harga US $ 357.840 - US $ 379.850
4 kamar tidur luas 356,80 m², harga US $ 956.224 - US $ 968.712
4 kamar tidur luas 361,90 m², harga US $ 969.892 - US $ 982.558
Keterangan.
Pavilion Park terdiri dari 4 tower bertingkat 24. Sekarang ini lagi dipasarkan tower II dan IV. Progres pembangunannya baru pengecoran baseman. Untuk gedung II akan selesai bulan Desember 1995. Akses jalannya cukup baik dan tidak rawan kemacetan. Fasilitas yang disediakan antara lain, pertokoan, *fitness centre*, restoran, *jogging track*, squash, lapangan tenis dan 850 parkir mobil.

SEMANGGI TOWER HOUSE

Developer : PT. Arthaguna Saranapratama
Alamat : Jl. Gatot Subroto 54 Jakarta
Telepon : 579091, 5304560, 5304564
Lokasi : Jl. Gatot Subroto
Jumlah : 334 unit
Terjual : 80 %
Tipe dan harga.
2 kamar tidur luas 68 - 71 m², harga Rp 177.762.075,33 - Rp 231.035.484,62
3 kamar tidur luas 81 - 139 m², harga Rp 221.091.118,71 - Rp 470.880.150,05
Keterangan.
Progres pembangunannya baru tahap pemancangan tiang. Rencananya akan diserahterimakan 1996. Lokasinya berada di samping gedung Jakarta Design Centre. Akses jalannya cukup baik, karena tersedia beberapa jalan alternatif. Fasilitas yang akan disediakan antara lain kolam renang dewasa dan anak-anak, lapangan tenis, fitness, ruang serba guna, putting green.

BRAWIJAYA

Developer : PT Laksa Yuda Abadi
Alamat : Panin Centre lt. 2, Jl. Jend. Sudirman,
Telepon : 5711411
Lokasi : Jl. Brawijaya, Kebayoran, Jakarta Selatan.
Jumlah : 153 unit
Terjual : 70 %
Tipe dan harga.
1 kamar tidur luas 100 m², harga US $ 200.000
2 kamar tidur luas 95-160 m², harga US $ 204.250 - US $ 295.025
3 kamar tidur luas 154-319 m², harga US $ 323.400 - US $ 528.000
4 kamar tidur luas 242-357 m², harga US $ 662.500 - US $ 981.750
Keterangan.
Lokasinya cukup strategis, berdekatan dengan Blok M. Terdiri dari 2 tower. Penyajikan pemandangan ke arah utara dan selatan. Mulai dihuni sejak bulan Juni 1994. Fasilitas yang disediakan antara lain, kolam renang, 2 lapangan tenis, *laundry, fitness centre, club house, jogging track*, perpustakaan dan sauna.

JAVA HOUSE

Developer : PT. Setdco Grahamandura
Alamat : Wisma Kyoei Prince Lt. 25, Jl. Jend. Sudirman kav. 3-4, Jakarta
Telepon : 5724182, 5222242
Lokasi : Jl. Casablanca, Jakarta
Jumlah : 668 unit
Terjual : %
Tipe dan harga.
1 kamar tidur luas 49 m², harga US $ 49.000 - US $ 63.087
1 kamar tidur luas 69 m², harga US $ 75.978 - US $ 97.327
2 kamar tidur luas 89 - 93 m², harga US $ 98.000 - US $ 127.814
3 kamar tidur luas 110 m², harga US $ 111.236 - US $ 156.371
3 kamar tidur (penthouse) luas 178 - 289 m², harga US $ 338.200 - US $ 410.400
Keterangan:
Luas lahan yang akan digunakan seluas 9,3 hektar, dengan KDB 37 persen. Rencananya akan dibangun 9 tower, dengan ketinggian bervariasi antara 27 - 30 lantai. Namun untuk tahap pertama baru dipasarkan 3 tower. Fasilitas yang akan disediakan antara lain supermarket & department store, restauran, bioskop, fitness centre, lapangan tenis, kolam renang dan taman bermain.

HAYAM WURUK PLAZA

Developer : PT. Duta Anggada Realty
Alamat : Chase Plaza Lt. 21, Jl. Jend. Sudirman, Jakarta
Telepon : 5208000
Lokasi : Jl. Hayam Wuruk No.108, Jakarta Pusat
Jumlah : 200 unit
Terjual : 85 %
Tipe dan harga.
1 kamar tidur luas 51,32 - 71,78 m², harga Rp 220.162.800-Rp 280.300.900
2 kamar tidur luas 93,44 - 97,85 m², harga Rp410.108.160- Rp 425.158.250
3 kamar tidur luas 129,37 - 134,16 m², harga Rp 452.536.260-Rp 538.652.400
Keterangan.
Terdiri dari 2 tower, berlantai 25, pembangunannya dibagi dalam dua tahap. Tahap pertama selesai bulan Desember 1995. Bagi yang mempunyai bisnis di Jakarta Kota lokasi apartemen ini memang cukup baik, tapi bagi yang berkantor di Jl. Sudirman rawan dengan kemacetan. Fasilitas yang diberikan antara lain, fitness centre, kolam renang, tempat bermain anak-anak, *shopping centre*, restoran dan area parkir berkapasitas 800 mobil.

TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM

Developer : PT. Duta Adhiputra
Alamat : Jl. Landas Pacu Selatan, Kemayoran
Telepon : 6493325, 4217333-6
Lokasi : Kota Baru Bandar Kemayoran
Jumlah : 700 unit
Terjual : 90 %
Tipe dan harga.
2 kamar tidur luas 80 m² harga Rp 201.000.000-Rp 285.000.000
3 kamar tidur luas 96 m², harga Rp 226.000.000-Rp 285.000.000
4 kamar tidur luas 352 m², harga Rp. 1.513.607.920
Keterangan.
Apartemen ini menempati areal seluas 2,5 hektar, dengan status HGB. Prospeknya cukup baik, karena nantinya berada di dalam kota baru Bandar Kemayoran. Letaknya bersebelahan dengan

lapangan golf. Untuk ukuran yang sama, harga termahal pada unit yang menghadap ke timur. Progres pembangunannya sudah selesai pancang tiang dan mulai menggarap lantai baseman. Rencanannya akan diserahterimakan bulan Juni 1996. Fasilitasnya antara lain, kolam renang, club house, lapangan tenis, parkir bawah tanah, saluran parabola, sambungan gas alam dan telpon sistem ISDN.

THE TROPICS

Developer : PT. Ometraco Realty
Alamat : Wisma Bank Tiara lt. 5, Jl. MT. Haryono kav. 16, Jakarta.
Telepon : 8310270.
Lokasi : Jl. S. Parman, Grogol, Jakarta Barat
Jumlah : 290 unit
Terjual : 65 %
Tipe dan harga.
2 kamar tidur luas 108,5-111,5 m^2,
harga US $ 187.705-US$ 208.337,75
3 kamar tidur luas 125,5-147,5m^2,
harga US $ 234.496,75- US$ 289.870
4 kamar tidur luas 207 m^2,
harga US $ 414.000
Keterangan.
Apartemen ini terdiri dari 2 tower, dengan 80 unit 2 kamar tidur, 212 unit 3 kamar tidur dan 8 unit penthuose. Berdiri di atas tanah seluas 1,1 hektar, berstatus HGB. Progres pembangunannya tahap pemondasian dan direncanakan selesai bulan Juni 1996. Harga di atas belum termasuk diskon sebesar 20 persen. Fasilitas yang disediakan antara lain, kolam renang untuk dewasa dan anak-anak, *jogging track*, lapangan tenis, *business centre*, pusat kebugaran, klinik kesehatan, restoran dan *mini market*.

CITRALAND REGENCY APARTEMENT

Developer : PT. CitraLand Liang Court Propertindo
Alamat : Jaya Building lt.5, Jl. MH. Thamrin 12, Jakarta.
Telepon : 328119, 3153925
Lokasi : Jl. Dr. Satrio, Kuningan, Jakarta Selatan
Jumlah : 142 unit
Terjual : 42 %
Tipe dan harga.
2 kamar tidur 120,76 - 128,93 m^2,
harga US $ 300.000 - US$ 410.000
3 kamar tidur 154,48 - 169,45 m^2,
harga US $ 423.000 - US$ 550.000
4 kamar tidur 254,59 m^2,
harga US $ 836.000
5 kamar tidur 704,83 m^2,
harga US $ 1.653.000
Keterangan.
Apartemen ini lokasinya cukup baik bagi yang bekerja di sekitar Jl. Jend. Sudirman. Terdiri dari dua tower dengan jumlah 305 unit. Tapi yang dijual secara strata title hanya I tower, sedang tower II sejumlah 163 unit akan disewakan. Progres pembangunannya mencapai tahap pondasi. Menurut jadwal akan diserahterimakan bulan Desember 1995. Fasilitas yang diberikan antra lain, kolam renag, lapangan tenis, *shopping arcade*, squash, pusat kebugaran, arena bermain, *putting green*, ruang serbaguna dan *coffee shop*.

THE RIVERSIDE APARTEMENTS PLUIT

Developer : PT Pluitputra Indahland
Alamat : Jl Raya Pluit Selatan No. 11, Jakarta Barat
Telepon : 6602008, 6692282
Lokasi : Pluit Karang Barat no. 50
Jumlah : 288 unit
Terjual : 30 persen
Tipe dan harga
3 kamar tidur luas 135 m^2
harga US $ 168.750 - US$ 202.750
3 kamar tidur luas 145 m^2,
harga US $ 184.500 - US$ 228.000
3 kamar tidur luas 157 m^2,
harga US $ 200.000 - US$ 246.500
3 kamar tidur luas 200 m^2,
harga US $ 225.000 - US$ 315.000
Keterangan :
Apartemen ini berdiri di atas tanah 1,5 hektar, berstatus HGB. Lokasinya berdekatan dengan sungai, kurang lebih 50 m. Menurut rencana mulai di bangun bulan September 1994 dan rampung dalam kurun waktu 2 tahun. Fasilitas yang akan disediakan antara lain kolam renang, *sauna, whirlpool*, pusat kebugaran, lapangan tenis, *laundry*, toko serba ada dan salon kecantikan.

ASTORIA

Developer : PT Adedanmas
Alamat : Menara Bukaka lt. 5, Jl. HR. Rasuna Said, Jakarta
Telepon : 5220894-5, 5220876
Lokasi : Jl. TB. Simatupang, Jakarta Selatan
Jumlah : 134 unit
Terjual : 20 %
Tipe dan ukuran :
2 kamar tidur luas 95 m^2,
harga US $ 97.900 - US $ 137.452
3 kamar tidur luas 106 m^2,
harga US $ 118.580 - US $ 154.440
3 Kamar tidur luas 109 m^2,
harga US $ 129.615 - US $ 154.655
Keterangan :
Harga per meter persegi US $ 1.100 - US $ 1.300. Setiap kenaikan lantai, pada ukuran yang sama, harga bertambah sekitar US $ 1.000. Astoria menempati area seluas 4.000 m^2, terdiri dari 1 tower dengan ketinggian 27 lantai. Saat ini baru mulai persiapan pancang tiang dan direncanakan selesai Agustus 1996. Akses jalannya cukup baik, karena berada di Jalan lingkar luar Jakarta Selatan, tapi jauh dengan pusat bisnis. Fasilitas yang akan disediakan antara lain kolam renang, lapangan tenis, taman bermain, parabola dan video phone.

WESTWOOD TOWERS

Developer : PT Aneka Elok Real Estate
Alamat : Tamara Centre lt. 20, Jl. Jend. Sudirman kav. 24, Jakarta Selatan
Telepon : 5206676-7
Lokasi : Kedoya
Jumlah : 125 unit
Terjual : 50 %
Tipe dan ukuran :
2 kamar tidur luas 121 m^2,
harga US $ 203.059 - US $ 179.003
3 kamar tidur luas 162 m^2,
harga US $ 284.455 - US $ 250.757
Keterangan :
Apartemen ini terdiri dari 2 tower, berdiri di atas tanah seluas 1,5 hektar, dengan KDB 18 persen. Namun yang dipasarkan hanya 1 tower, sedang tower lainnya akan disewakan. Lokasinya berada di dalam perumahan Kedoya Baru Real Estate. Fasilitas yang akan disediakan antara lain kolam renang, lapangan tenis, squash, taman bermain dan club house.

MITRA BAHARI

Developer : PT Sumber Mitrarealtindo
Alamat : Jl Pecenongan No. 7, Jakarta
Telepon : 3454745, 3454746
Lokasi : Jl Gedung Panjang, Pluit, Jakarta Utara
Jumlah : 328 unit
Terjual : 30 %
Tipe dan ukuran :
2 kamar tidur luas 91,70 m^2
harga Rp 192.570.000-Rp 215.495.000
3 kamar tidur luas 112,70 m^2
harga Rp 236.670.000-Rp259.210.000
4 kamar tidur luas 166,70 m^2
harga Rp 383.410.000-Rp408.415.000
Penthouse, luas 256 m^2,
harga Rp 627.200.000-Rp 633.600.000
Keterangan :
Lokasinya berada di sudut Jl Gedung Panjang dan Jl Pakin. Arealnya seluas 6 hektar, terdiri 6 tower dengan jumlah 984 unit. Namun untuk tahap pertama baru dipasarkan 2 tower. Fasilitas yang akan disediakan antara lain *fitness centre*, kolam renang, lapangan tenis, ruang serbaguna, *mini marekt* dan taman bermain.

BATAVIA CITY

Developer : PT Suluh Dwipantara (Risjad Brasali Group)
Alamat : Wisma Metropolitan I, lt. 15, Jl. Jend. Sudirman, Jakarta
Telepon : 5229223-4
Lokasi : Jl. KH. Mas Mansyur, Jakarta
Jumlah : 612 unit
Terjual : Tower I 100 %, II 60 %
Tipe dan ukuran :
1 kamar tidur luas 34,38 m^2 - 48,02 m^2,
harga US $ 49.500 - US$ 90.227
2 kamar tidur luas 84,22 m^2,
harga US $ 114.005 - US $ 149.916
3 kamar tidur luas 106,04 m^2,
harga US $ 151.148 - US $ 192.884
Penthouse luas 176,65 m^2 - 181,04 m^2,
harga US $ 380,045 - US $399.650
Keterangan :
Lingkungan terpadu Batavia City seluas 4,9 hektar ini di dalamnya akan meliputi apartemen, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan dan hotel bintang empat. Akses jalannya cukup baik, karena nantinya developer akan membuat jalan tembus ke Jl Bendungan Hilir. Apartemen ini akan mulai dibangun awal Januari 1995 dan diharapkan rampung 2 tahun kemudian.

PANGERAN JAYAKARTA PALACE CONDOMINIUM

Developer : PT Pacific Corponusa
Alamat : Gedung Metropolitan I lt. 15, Jl. Jend. Sudirman Jakarta
Telepon : 5229223-4
Lokasi : Jl. Pangeran Jayakarta, Jakarta
Jumlah : 126 unit
Terjual : 58 %
Unit dan ukuran :
1 kamar tidur luas 34 m^2,
harga US $ 54.800 - US $ 69.335
2 kamar tidur luas 64,5 m^2,
harga US $ 98.999 - US $ 133.738
3 kamar tidur luas 86 m^2 - 99 m^2,
harga US $ 117.600 - US $ 204.572
Keterangan :
Selain apartemen, di lokasi yang sama juga akan dibangun hotel bintang tiga dan sejumlah ruko. Lokasinya cukup baik, karena berada di pusat bisnis Mangga Dua. Sayangnya, berdekatan dengan rel kereta api ■

EVALUASI PAKTO 93

Setelah Setahun Penyederhanaan Perizinan

Setahun sudah Paket Deregulasi Pakto 93 dikeluarkan. Pada beberapa daerah, ternyata missi Pakto cukup berhasil. Namun mengapa biaya-biaya tak resmi dalam pengurusan perizinan masih sulit ditekan?

Panjangnya jalur perizinan dalam rangka investasi, acapkali didendangkan kalangan investor, baik investor domestik maupun asing. Di samping memakan waktu dan tenaga, sudah menjadi rahasia umum, panjangnya jalur itu berdampak pada pembengkakan nilai investasi, akibat biaya-biaya ekstra yang menjadi beban investor.

Dalam era kian besarnya peran investasi swasta dalam mendongkrak pertumbuhan ekonomi, pemerintah sudah cukup tanggap terhadap keluhan itu. Tepat setahun yang lalu, Oktober 1993, pemerintah menyederhanakan proses perizinan lewat Paket Deregulasi Oktober 1993 (Pakto 93). Lewat paket itu, misalnya, dihapuskan konfirmasi pencadangan tanah oleh gubernur. Sebelumnya, prosedur pencadangan tanah itu cukup panjang dan waktunya lama. Kondisi ini memberi peluang bagi calo-calo tanah berspekulasi terhadap tanah yang dicadangkan itu. Akibatnya, ketika investor mau membebaskan, harga tanah melonjak. Dan, menggelembunglah biaya proyek.

Melalui Pakto itu, pemerintah juga memberikan kewenangan yang besar kepada Dati II untuk menangani perizinan investasi. Izin lokasi diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kodya. IMB juga diterbitkan Dinas PU Dati II dan izin undang-undang gangguan (UUG) oleh Sekwilda Dati II. Dengan pelimpahan wewenang itu, rantai proses perizinan jelas lebih pendek. "Supaya cepat dan tidak banyak ongkos," kata Menteri Perindustrian Tungky Ariwibowo ketika itu.

Nah, setelah setahun ketentuan itu dikeluarkan, apakah bagaimana pelaksanaannya di lapangan? Bupati Bekasi Mochammad Djamhari mengaku, tak banyak masalah dalam pelaksanaan Pakto 93 itu. "Aparat itu kan prinsipnya memberikan pelayanan maksmimal kepada masyarakat," katanya.

Menurut Bupati Bekasi itu, di wilayahnya semangat Pakto memang sudah diterapkan. Proses perizinan singkat dari segi waktu dan sederhana dari segi

NUGROHO SUKSMANTO
PAKTO '93 BERHASIL

prosedur. Pengurusan IMB misalnya, jauh lebih cepat ketimbang sebelum Pakto. "Sebelum Pakto lebih panjang dan sekarang lebih sederhana," akunya kepada *Properti Indonesia*.

Menurut Pakto, perusahaan kawasan industri atau perusahaan industri yang mendirikan bangunan dan srana penunjang lainnya, wajib mengajukan permohonan IMB. Permohonan itu diajukan kepada bupati/walikota melalui Kepala Dinas PU/Dinas Tata Kota. Khusus di DKI, diajukan kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (Dp2K0.

Jika persyaratan permohonan itu sudah lengkap, Kepala Dinas mengeluarkan surat tanda terima. Paling lama dua hari kerja setalah permohoan diterima, kepala dinas menetapkan besarnya retribusi sesuai dengan Perda setempat. Pembayaran retribusi ini dibayar langsung oleh pemohon IMB ke kas daerah.

Setelah melunasi retribusi, sudah bisa dilaksanakan pembangunan fisik. Begitu bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan yang dilengkapi berita acara pemeriksaan (BAP) dari pengawas yang diakreditasi, gambar siap bangun dan rekaman bukti pembayaran retribusi. Paling lambat 12 hari kerja sejak laporan dan BAP diterima, pihak Kepala Dinas PU/Tata Kota atas nama bupati/walikota (di DKI Kepala DP2K atas nama gubernur), harus sudah menerbitkan IMB yang dimohon itu.

Apakah ketentuan itu bisa diterapkan? Di beberapa daerah memang sudah berjalan. Di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, umpamanya, Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan setempat rata-rata mampu menerbitkan IMB hanya dalam tempo enam hari sejak diterimanya BAP. "Setelah Pakto, paling lama tujuh hari," aku Tjahjo Susanto, Kadinas Tata Kota dan Tata Bangunan Bekasi.

Menurut Tjahjo, tak ada masalah yang berarti dalam prosedur pengurusan IMB. Dalam hal IMB untuk bangunan industri, baik dalam rangka PMA maupun

PMDN, sepanjang investor sudah mengantongi izin lokasi yang dikeluarkan BPN, pihak Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan tidak ada masalah. "Kalau izin lokasinya oke, kami tinggal teknisnya saja," tambahnya.

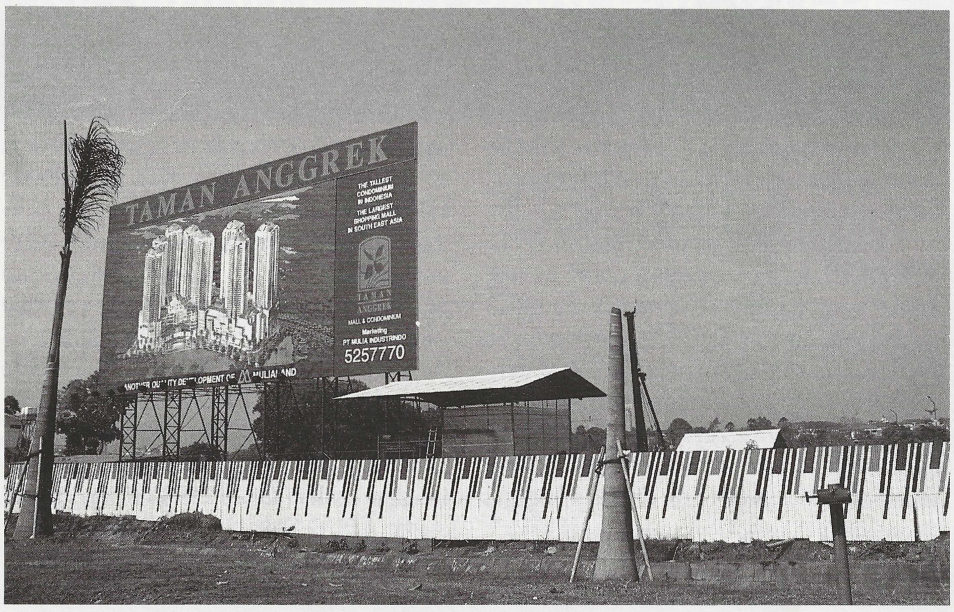
Memang, menurut Pakto tersebut, investor bisa memperoleh izin lokasi dengan mengajukan permohonan kepada Kepala kantor Pertanahan dengan melampirkan surat persetujuan penanaman modal bagi PMDN, surat pemberitahuan presiden bagi PMA atau surat persetujuan prinsip departemen teknis bagi non PMA/PMDN. Permohonan itu ditembuskan ke beberapa instansi terkait.

Paling lama 12 hari kerja sejak permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan harus mengeluarkan izin lokasi itu. Setelah mengantongi izin lokasi, perusahaan berusaha mendapat hak atas tanah. Terhadap tanah yang diperoleh dari hak milik yang sudah bersertifikat, atas permohonan pemegang hak milik, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat HGB dengan jangka waktu hak 30 tahun.

Sertifikat HGB itu dipakai untuk mengalihkan hak atas tanah di hadapan PPAT. Selanjutnya, perusahaan mengajukan pendaftaran peralihan haknya kepada Kantor Pertanahan setempat. Kalau tanah yang dialihkan haknya berasal dari HGB, dapat langsung dibuatkan akta pemindahan haknya di hadapan dan didaftarkan di kantor pertanahan. Sedang untuk tanah yang diperoleh dari hak milik yang belum bersertifikat, secara prinsip pemindahan haknya tak jauh berbeda dengan pemindahan tanah hak milik yang sudah bersertifikat.

Kalau tanah itu berasal dari HGU, di atas tanah itu dapat diterbitkan sertifikat HGB yang dilampiri gambar situasi dan surat ukur pemisahan yang jangka waktunya berakhir sama dengan sisa waktu HGU. Sedang tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai negara, pemohon terlebih dahulu harus membebaskan garapan atau penguasaan lainnya atas tanah tersebut sebelum mengajukan permohonan hak.

Setelah berhasil memperoleh tanah, maka perusahaan wajib mengajukan permohonan hak untuk mendapatkan hak atas tanah. Untuk HGB, perusahaan mengajukannya melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat dan HGU kepada Kakanwil Pertanahan yang dilampiri rekaman izin lokasi, bukti-bukti perolehan tanah, jati diri pemohon, keputusan pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan untuk tanah konservasi hutan dan gambar situasi hasil pengukuran kadastral oleh Kantor Pertanahan setempat.



SEBUAH PROYEK PROPERTI YANG MEMANFAATKAN KEMUDAHAN PAKTO 93

Setelah menerima permohonan HGB secara lengkap, paling lambat 10 hari kerja, panitia tanah yang ditunjuk telah menyelasaikan pemeriksaan dan pembuatan risalahnya. Paling lambat 7 hari kerja sejak risalah itu selesai, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian HGB kalau luas tanahnya tak lebih dari 5 hektar. Lalu, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan keputusan itu kepada pemohon, dengan tembusan kepada instansi terkait.

Jika di atas 5 hektar, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan permohonan itu kepada Kanwil Pertanahan. Paling lambat 7 hari sejak berkas permohonan diterima, Kanwil Pertanahan sudah menerbitkan keputusan pemberian HGB.

Dalam hal HGU, setelah menerima permohonan HGU, Kakanwil Pertanahan memerintahkan kepada panitia pemeriksaan tanah untuk melakukan pemeriksaan tanah serta menyelesaikan risalah pemeriksaan paling lambat 15 hari kerja. Selambatnya 7 hari kerja sejak risalah itu selesai, Kakanwil Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian HGU kalau luas tanahnya tidak lebih dari 200 hektar.

Kalau luas tanahnya di atas 200 hektar, Kanwil Pertanahan meneruskan permohonan itu paling lambat 7 hari sejak risalah pemeriksaan diterima Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Paling lambat 10 hari kerja sejak diterimanya berkas permohonan itu, Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menerbitkan keputusan pemberian HGU. Keputusan tersebut disampaikan kepada pemohon melalui Kanwil Pertanahan dengan tembusan instansi terkait.

Kemudian, baru diterbitkan sertifikat HGB atau HGU. HGB diberikan dalam jangka waktu 30 tahun dan HGU 35 tahun, yang dapat diperpanjang masing-masing 20 tahun dan 25 tahun. Hak itupun dapat pula diperbarui lagi.

Pakto 93 tersebut memang memberikan wewenang yang lebih besar kepada pemerintah daerah. Tapi, meskipun rantainya lebih pendek, tidak berarti proses perizinannya selalu mulus. Kendala yang dihadapi aparat Pemda misalnya dalam hal perizinan IMB dan UUG datang dari pengusaha sendiri. Dalam IMB misalnya, ada pengusaha yang tidak memenuhi ketentuan bangunan yang telah ditetapkan. Tidak heran kalau kemudian

pihak Pemda memberikan berbagai peringatan sesuai dengan perundang-undangan. Setelah diberi peringatan berkali-kali, namun tetap membandel, menurut Mochammad, pihaknya tidak segan-segan melakukan pembongkaran bangunan itu.

Nugroho Suksmanto, Ketua DPD REI DKI Jakarta mengakui kalau aparat pemerintah daerah sebenarnya berhasil menangkap spirit Pakto 93. Waktu penyelesaian proses perizinan lebih cepat dari sebelum Pakto. Nugroho menuturkan pengalamannya, rata-rata waktunya berkurang sampai 40 persen ketimbang sebelum keluarnya Pakto. Dengan begitu, dapat dikatakan,"Pakto itu berhasil," ujarnya.

Secara umum, kalau dari segi biaya, pada hemat Nugroho, tergantung pada kecepatannya. Kalau ingin lebih cepat dari jangka waktu yang ditentukan, maka bisa saja biaya pengurusannya melebihi angka yang telah ditetapkan Pemda. Secara ekonomi, demikian Nugroho, tergantung pada permintaan dan suplai. Kalau ingin lebih cepat selesai, tentu ada biaya tambahan. Namun, biaya itu tetap terkalkulasi sehingga investor bisa memasukkannya ke dalam nilai proyek.

Toh, meskipun Nugroho melontarkan pendapat itu, Mochammad menampik adanya biaya tambahan tidak resmi yang dilakukan aparatnya. "Kami usahakan tidak ada pungutan tidak resmi. Kalau ada, itu dilakukan oleh oknum," tegasnya.

Kalau memang ada oknum Pemda melakukan pungutan tidak resmi, menurut Mochammad, pihaknya tidak segan-segan menindak aparatnya. Dalam hal pengurusan IMB, "Kalau ada pungutan tak resmi, protes saja ke saya. Nanti akan saya panggil orangnya," tutur Tjahjo dengan nada tinggi.

Namun, bagi sementara pengusaha di Surabaya, biaya-biaya ekstra dalam pengurusan perizinan masih merupakan beban serius. Ketua Umum Kadinda Jatim Muchayat meminta pemerintah terus memperbaiki pelayanan proses perizinan pasca kebijaksanaan Pakto. "Pelayanan satu meja harus diupayakan dan beban biaya ekstra perlu dipangkas," kata Muchayat seperti dikutip *Jawa Pos*. Muchayat menambahkan bahwa di lapangan soal biaya ekstra ini masih sering dijumpai, kendati deregulasi telah dicanangkan pemerintah.

Yang jelas, penyederhanaan perizinan ini tidak identik dengan hapusnya sejumlah retribusi resmi. Keluarnya Pakto toh tidak otomatis mengurangi pendapatan asli daerah (PAD). Yang disederhanakan adalah proses pengurusan perizinan investasi. "Soal pemungutan yang tertuang dalam Perda tetap ada. Perda itu kan produk DPRD bersama pemerintah," tutur Mochammad.

Bahkan, menurut Mochammad, setelah Pakto, PAD Bekasi malah meningkat. Dalam tahun 1994 ini, dari Rp 60 miliar APBD Bekasi, sekitar Rp 20 miliar dari pendapatannya itu berasal dari PAD. Untuk itulah, dalam mengejar target PAD itu, Pemda Bekasi melakukan penagihan, penarikan, selain mencari sasaran-sasaran lain yang bisa menambah PAD Bekasi.

Di satu pihak, biaya perizinan investasi memang sebagai sumber penghasilan pemerintah. Namun, di lain pihak justru merupakan komponen biaya bagi investor. Sebab, biaya itu mesti dikeluarkan sebelum investor memperoleh pinjaman dana dari bank. Dengan keluarnya Pakto, diharapkan perizinan lebih cepat dan biaya yang dikeluarkan tak terlalu membebani para investor. Sehingga, diharapkan gairah investor untuk menanam modalnya di sini akan lebih besar.

Dengan deregulasi dan debirokratisasi itu, diharapkan wajah Indonesia tidak kalah bersaing dengan pesaingnya seperti Cina dan Vietnam, dalam menggaet investor untuk menanam modalnya di Indonesia. Dengan kian banyaknya investor yang masuk ke sini, maka target pertumbuhan ekonomi sebesar 6,2 persen per tahun dalam Pelita VI akan dapat dicapai.

Agar target itu tercapai, dibutuhkan investasi yang relatif besar. Selama Pelita VI, diperlukan investasi sekitar Rp 700 triliun. Sekitar 25 persennya masuk melalui PMA dan PMDN. Karena itu, pentingnya penyederhanaan prosedur perizinan investasi. Namun, kadangkala kemulusan prosedur di atas kertas, belum tentu semulus kenyataan di lapangan. Tapi, toh yang jelas, aparat Pemda setidaknya cukup mampu menangkap semangat Pakto ini ■ *AD, BS, SU*

SEMINAR SEHARI
ANTISIPASI
PENINGKATAN INTENSITAS
BANGUNAN
DI WILAYAH DKI JAKARTA

Sabtu, 5 November 1994
Indonesian Room, Hotel Shangri-La

Key Note Address :
Ir. Tubagus Rais
Wakil Gubernur DKI Bidang Ekbang

Sessi 1
Implementasi SK Gubernur DKI 678/1994
tentang
Peningkatan Intensitas Bangunan
di Wilayah DKI Jakarta

Pembicara :
Ir. Udin Abimanyu
Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta

Moderator :
Ir. Budi A Sukada Grad. Hons. Dipl. AA

Sessin 2
Tinjauan Aspek Teknik Operasional

Para Panelis :
Ir. Nugroho Suksmanto, MBA (REI)
Ir. Bayu Utomo, MRE (PT Procon Indah)
DR. Ir. Sutanto Soehodo; Ir. Teguh Utomo MURP;
Dr. Ir. Setyo Sarwanto; dkk (Tim FTUI)

Moderator :
Eky Syachrudin

Sessi 3
Tinjauan Aspek Sosial-Ekonomi dan
Arsitektur Kota

Para Panelis :
Dr. Dorodjatun Kuntjoro-Jakti (FE-UI)
Dr. Parsudi Suparlan (FISIP-UI)
Ir. Gunawan Tjahjono, M. Arch, Ph.D (FTUI)

Moderator :
Dr. Ir. Bianpoen

Informasi & Pendaftaran
- Sekretariat REI Cabang DKI ;
  Gedung Jakarta Design Centre Lt. 5
  Telepon : 5495190; Fax : 5495185
  Contact Person : Eka, Lukman
  Bank Account : Bank Niaga Cab. Jakarta Design Centre,
  No. 391-3979-4-11
  a/n REI/Marim Purba
- Jurusan Arsitektur FTUI - Kampus Baru UI Depok
  Telepon : 7863512, 7863514; Fax : 7863514
  Contact Person : Ninik, Soya, Riyadi
  Bank Account : Bank BNI Cabang UI Depok
  No. 034.821.001
  a/n Panitya Tridasawarsa
  Jurusan Arsitektur FTUI

Biaya Seminar
Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), termasuk seminar kit, makan siang, rehat kopi 2x dan proceeding.

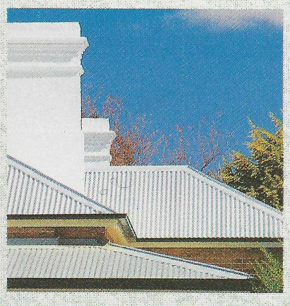
Diselenggarakan oleh : JURUSAN ARSITEKTUR FT-UI

Kerjasama dengan :
DKI JAYA | REAL ESTATE INDONESIA | HARIAN KOMPAS (Harian Untuk Umum, Amanat Hatinurani Rakyat)

JANGAN AMBIL RESIKO ATAS INVESTASI ANDA PADA BANGUNAN INDUSTRI, KOMERSIAL ATAU HUNIAN. GUNAKAN BAJA YANG TAHAN LAMA DARI BHP STEEL.

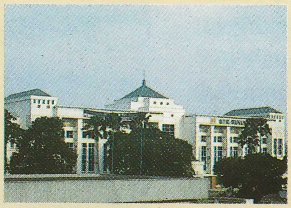
Zincalume®

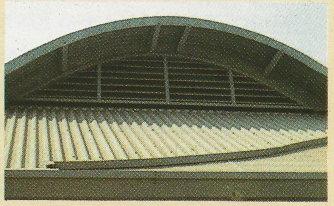
ZINCALUME® metal coated steel memiliki kombinasi kekuatan baja dan daya tahan hingga empat kali lebih kuat terhadap korosi dengan lapisan pelindung zinc/aluminiumnya dibandingkan dengan baja lapis seng. ZINCALUME® metal coated steel sangat sesuai untuk atap, dinding, dan cladding bangunan ; mudah di bentuk, dilas, dan dapat dicat biasa atau cat oven. ZINCALUME® metal coated steel memperpanjang umur bangunan dan menekan biaya pemeliharaan.

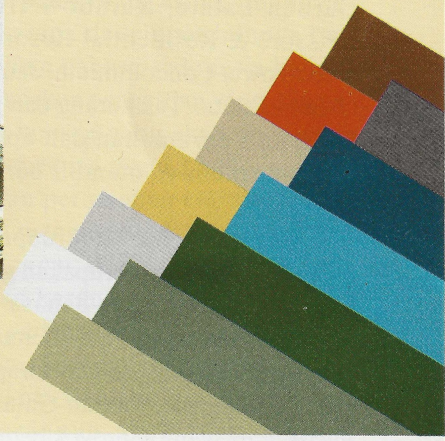


Colorbond®

COLORBOND® prepainted coated steel adalah ZINCALUME® metal coated steel yang dilapisi dengan bahan primer dan cat oven bermutu tinggi. Lembaran baja berwarna ini memiliki kombinasi kekuatan baja, daya tahan korosi zinc/aluminium, daya lindung lapisan primer dan cat bermutu tinggi. BHP mengembangkan tiga jenis COLORBOND® prepainted coated steel yaitu : COLORBOND® XSE, XPD dan XRW masing-masing untuk pemakaian di kondisi lingkungan yang parah (XSE), sedang (XPD) dan umum (XRW).







aD:oNe/BHP/Viii/94

BHP

ZINCALUME® and COLORBOND® are registered trade marks of BHP Steel (JLA) Pty Ltd.

P.T. BHP Steel Indonesia Level 2, Mid Plaza Jl. Jend. Sudirman Kav. 10-11 Jakarta 10220 - Indonesia
Ph. (+62 21) 570 7564 (Hunting) Fax. (+62 21) 570 7563

BAHASA DI PROYEK PERUMAHAN

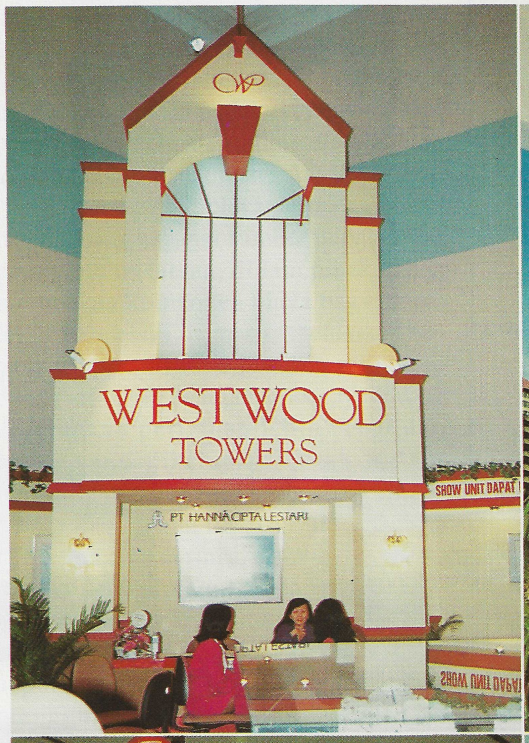
Lebih Bangga dengan Nama Asing

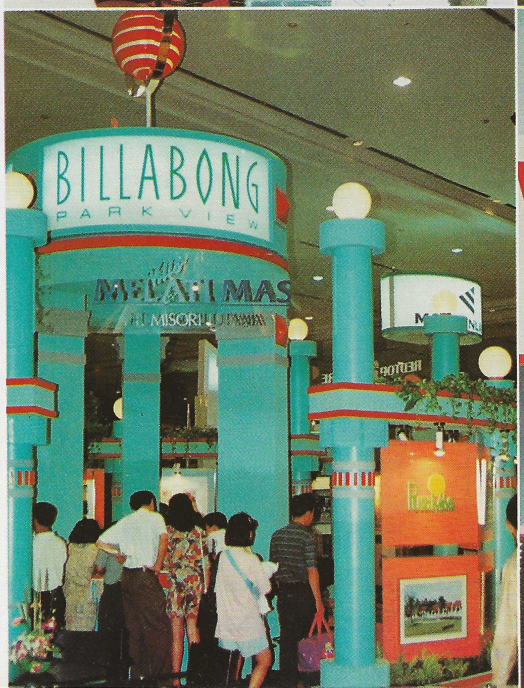
Makin sulit menemukan nama kawasan perumahan baru di Jabotabek yang menggunakan bahasa Indonesia. Dengan harapan akan lebih memiliki nilai jual, beberapa kawasan perumahan yang semula diberi nama Indonesia pun diubah pemiliknya ke bahasa Inggris. Bagaimana nasib Perda DKI No. 1 tahun 1992?

Peraturan Daerah (Perda) DKI Jakarta No. 1 tahun 1992 tentang keharusan penggunaan bahasa Indonesia pada papan nama, papan petunjuk, kain rentang dan reklame di Jakarta kini gaungnya semakin sayup terdengar. Yang terjadi justru sebaliknya. Nama-nama asing, terutama dari bahasa Inggris, makin banyak digunakan pada proyek-proyek perumahan, rumah susun, perkantoran, dan pusat perbelanjaan yang dibangun swasta dalam tiga tahun terakhir ini.

Tengok saja di pameran permukiman *"Trend Housing '95"* yang digelar di Jakarta Convention Center, pada 17-25 September lalu. Dari sekitar 200 proyek yang dipamerkan, sebagian besar menggunakan nama berbahasa Inggris. Misalnya, Golfview Condominium, Modernland Golf Estate, Villa Orchid Garden Estate, Rainbow Hill Golf Leissure & Residential Resort, Westwood Tower Condominium, dan Century Garden Estate. Tak kurang dari 90 nama kompleks perumahan dan apartemen yang sepenuhnya diambil dari bahasa Inggris.

Selain itu, masih terdapat nama-nama proyek yang merupakan gabungan bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Misalnya, Taman Modern, Pamulang Estate, Sunter Paradise, Duta Harapan Lake View Estate, dan Taman Galaxi Indah Estate. Para pemilik proyek permukiman itu, agaknya lebih tertarik menggunakan kata *village* untuk mengganti kata desa, *garden* untuk taman, *home* atau *house*





untuk rumah, *tower* untuk menara, estate untuk perumahan.

Apa yang nampak pada *"Trend Housing '95"* di Jakarta Convention Hall itu, mempertegas adanya kecenderungan penggunaan nama asing untuk proyek permukiman dalam beberapa tahun terakhir ini. Pada tahun 1970-an hingga pertengahan 1980-an, hampir semua kompleks perumahan yang dibangun masih menggunakan bahasa Indonesia. Mulai dari perumahan sederhana yang dibangun Perumnas, hingga perumahan menengah ke atas yang dibangun swasta seperti Pondok Ungu, Kota Satelit Bintaro Jaya, Pondok Indah, Kelapa Gading, dan Bumi Serpong Damai. Demikian juga untuk sebagian perkantoran dan pusat perbelanjaan, seperti Wisma Metropolitan dan Pasaraya Sarinah.

PAPAN NAMA DI TREND HOUSING '95
MENJUAL NAMA ASING.

Melihat kecenderungan itulah, menurut Drs. Nitra Arsyad, anggota Fraksi Karya Pembangunan (FKP) Komisi A DPRD DKI Jakarta, Pemda DKI semasa dipimpin Gubernur Wiyogo Atmodarminto mengeluarkan Perda No. 1 1992 untuk menertibkan penggunaan nama asing tersebut. Perda itu semestinya sudah berlaku efektif sejak 13 Januari 1993 itu, karena di dalamnya disebutkan bahwa peralihan dari nama asing ke bahasa Indonesia yang baik dan benar sudah harus dilakukan selambat-lambatnya 12 bulan setelah Perda itu diberlakukan. Bila tidak, yang bersangkutan dapat dikenakan hukuman kurungan 3 bulan penjara atau denda.

Namun Perda tinggallah Perda. Meski Gubernur DKI Jakarta Surjadi Soedirdja cukup sering mengimbau para developer agar menggunakan bahasa Indonesia dalam memberi nama proyeknya, hampir setiap kompleks perumahan maupun apartemen yang kita temukan belakangan ini diberi nama yang diambil dari kata-kata asing. Bahkan yang tadinya masih menggunakan bahasa Indonesia pun serta merta diganti dengan kata-kata asing. Kota Satelit Bintaro Jaya misalnya, kini diubah menjadi *The Garden City* Bintaro Jaya. Sebuah perumahan di kawasan Bogor yang semula diberi nama bahasa Indonesia, kini berubah menjadi Bogor River Valley. "Proyek yang semula sulit dipasarkan itu, kemudian jadi laku keras," kata Panangian Simanungkalit, konsultan properti yang turut memasarkan perumahan di Bogor itu. Panangian juga menyarankan kepada satu developer permukiman di kawasan Buring, Malang, yang dipasarkannya agar mengubah namanya menjadi "Buring Hill".

DRS. NITRA ARSYAD
LEMAHNYA ASPEK PENEGAKKAN HUKUM.

Sejumlah developer agaknya memiliki anggapan bahwa proyeknya akan lebih mudah dipasarkan jika diberi nama asing. Apalagi, jika sasaran konsumennya lebih ditujukan untuk orang asing. Mantan Gubernur DKI Jakarta H. Tjokropranolo misalnya, lebih senang memberi nama proyek pusat perbelanjaannya yang kini sedang dibangun di atas lahan seluas 22 Ha di kawasan Pluit dengan nama Megamall Leissure & Shopping Centre. "Kalau menggunakan bahasa Indonesia, orang asing tidak akan tahu proyek saya. Proyek ini kan ditujukan untuk orang asing," tuturnya.

Beberapa developer lainnya berdalih bahwa bahasa Indonesia kadang tidak mencakup pengertian yang diinginkan oleh konsep yang akan diterapkan dalam proyeknya. Agus Lianto, manajer pemasaran perumahan Garden Home, misalnya mengungkapkan bahwa penggunaan nama asing pada proyeknya dilakukan karena pihaknya kesulitan mencari padanan kata itu dalam bahasa Indonesia. "Menggunakan rumah taman sebagai kata lain untuk *garden home*, kedengarannya agak lucu, kurang mewakili konsep yang diinginkan, " ujarnya berdalih.

Prof. DR. Anton M. Moeliono, Guru

Besar Bahasa dan Linguistik Fakultas Sastra UI, menyangkal keras dalih yang dikemukakan Agus Lianto tersebut. "Menurut saya, omong kosong jika sulit mencari padanan nama-nama asing dalam bahasa Indonesia." Ia juga tak sependapat dengan anggapan bahwa proyek-proyek yang diberi nama dari bahasa asing itu lebih menjual. Pertimbangan pembeli, menurutnya, bukanlah nama, tapi menyangkut keterjangkaun harga, letaknya yang strategis dan seterusnya. "Kalau kualitasnya bagus, mau diberi nama *Lake Side* atau Danau Indah tidak ada persoalan," ujarnya.

Penggunaan bahasa asing, ujar Anton Moeliono, kini meluas ke hampir semua bidang. Bukan hanya untuk produk-produk properti, di bidang lainpun menunjukkan kecenderungan yang sama. Ada kesan, mereka menggunakan nama asing untuk menunjukkan ketinggian mutu produknya. Menurutnya, ini merupakan bentuk pelecehan terhadap bahasa sendiri (baca: *"Kita Ini Tuna Harga Diri"*). Nitra Arsyad sependapat dengan Anton Moeliono. Masyarakat kita, katanya, belum punya kebanggaan terhadap bahasanya sendiri. "Perkembangan ini menyedihkan," ujarnya.

Bukan hanya Pemda DKI Jakarta yang merisaukan kecenderungan penggunaan nama asing untuk perumahan tersebut. Tak lama setelah Perda DKI Jakarta No. 1 1992 keluar, Gubernur Jawa Barat dan Gubernur Jawa Tengah pun pernah menyatakan "perang" terhadap penggunaan bahasa asing bagi nama permukiman, papan nama atau spanduk. Yang terjadi, sebagian besar permukiman di kawasan Bogor, Tangerang, Bekasi dan beberapa daerah di Jawa Tengah yang dibangun akhir-akhir ini tetap saja diberi nama yang diambil dari bahasa asing.

Nitra Arsyad dan Anton Moeliono menyayangkan lemahnya aspek pengawasan dan penegakkan hukum dari peraturan yang telah ditetapkan. "Kita ini terlalu banyak membuat peraturan dan perundangan, tapi sangat lemah dalam pelaksanaan dan pengawasannya," ujar Anton. Mestinya, ujar Nitra, dinas Tatakota berperan besar dalam melakukan penertiban guna melaksanakan Perda tersebut. DPRD DKI sendiri, menurutnya, sudah berupaya dari segi yuridis. "DPRD sudah melakukan langkah yang maksimal. Persoalannya adalah dari aspek pengawasan tadi yang masih sangat memprihatinkan." Selain itu, ia mengimbau, para pejabat yang sering meresmikan pembangunan proyek permukiman dapat membantu semangat penggunaan bahasa Indonesia ini. "Kalau perlu, pejabat bersangkutan jangan bersedia meresmikan proyek permukiman yang tidak diberi nama dengan bahasa Indonesia."

PADANAN BEBERAPA NAMA ASING DI PERMUKIMAN KE DALAM BAHASA INDONESIA

Estate	=	Bumi, bentala
Park	=	Karang, banjaran
Garden	=	Taman, bustan
Square	=	Medan, padang
Palace	=	Istana, maligai
Highland	=	Tanah tinggi, tanah hulu
Central Business District	=	Pusat Kawasan Bisnis
Industrial Estate	=	Kawasan Industri
Housing Estate	=	Kawasan permukiman
Site	=	Tapak
Real Estate	=	Papan Yasan
Villa	=	Vila
Valley	=	Lembah, ranah, lebak
Bungalow	=	bungalo
Boulevard	=	adimarga
Village	=	Dukuh
Apartment	=	Apartemen
Condominium	=	Kondominium
Tower	=	Menara, mercu
Pavillion	=	Anjungan
Lake Side	=	Tepian danau

Mantan Wapres Sudharmono, SH, yang kini menjabat sebagai Ketua Tim P7 (Penasihat Presiden dalam Pelaksanaan Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila), termasuk tokoh yang memiliki kepedulian terhadap penggunaan bahasa Indonesia ini. Dalam acara peletakan batu pertama pembangunan Sheraton Rainbow Hill Hotel, di kawasan Sentul, Agustus lalu, ia mengimbau agar para developer turut menjunjung budaya bangsa Indonesia, termasuk bahasanya. Bahasa Indonesia, menurutnya, cukup bagus, bahkan banyak orang asing yang belajar bahasa kita. "Mengapa kita harus memakai bahasa asing untuk proyek-proyek pembangunan. Misalnya Rainbow Hill, kalau diterjemahkan itu kan berarti Bukit Pelangi. Kalau diberi nama Bukit Pelangi Indah, kan tidak kalah elok dari Rainbow Hill, "ujarnya.

Memang, tidak semua pembangun permukiman menamakan proyeknya dengan bahasa asing. Sejumlah permukiman berskala besar, yang belakangan ini dikembangkan, diberi nama dengan bahasa Indonesia. Misalnya, permukiman Alam Sutera yang dikembangkan di lahan seluas 700 Ha, Kota Baru Cikarang Baru, Kota Tiga Raksa, Bumi Serpong Damai, dan Pantai Indah Kapuk. Presdir PT Danayasa Arthatama Nasroel Chas juga lebih senang menamakan proyek superbloknya yang sering disebut SCBD (Sudirman Central Business District) dengan nama Pusat Kawasan Bisnis Sudirman. "Sayangnya, banyak orang lebih terbiasa menyebutnya dengan nama SCBD," ujarnya.

Asisten I Menteri Negara Perumahan Rakyat Ir. Sujono MSc, kepada *Properti Indonesia*, mengemukakan bahwa akhir-akhir ini semakin banyak kompleks perumahan yang menggunakan nama asing. Namun, ia mengakui, sampai sekarang kantor Menpera belum memikirkan untuk melakukan penertiban terhadap masalah itu. "Kita memang belum mengontrol sampai ke sana," ujar Sujono ■

MG/HP/BB

WAWANCARA

Kita Ini Tuna Harga Diri

Prof. DR. Anton M. Moeliono tak dapat menutupi kegusarannya, ketika ia dimintai pendapat tentang meningkatnya kecenderungan penggunaan nama asing di proyek-proyek permukiman, belakangan ini. Ia menyebut kecenderungan itu sebagai pelecehan terhadap bahasa Indonesia. Berikut ini, petikan wawancara wartawan Properti Indonesia Mada Ghandi dengannya.

Dalam tahun-tahun terakhir ini, penggunaan bahasa asing (terutama Inggris) untuk nama kompleks perumahan maupun apartemen semakin mencolok. Menurut Anda ini gejala apa?

Kita harus membedakan terlebih dahulu pengertian nama dan istilah. Nama dalam hal ini adalah sebutan yang diberikan pada kompleks perumahan, pertokoan, apartemen dan seterusnya. Sebaliknya istilah, mengacu ke konsep; contohnya, *strata title, real estate.*

Kita perlu menapak sejarah, mengapa kompleks perumahan akhir-akhir ini banyak yang menggunakan nama Inggris. Sedangkan sebelumnya tidak demikian. Contohnya, Kebayoran Baru, Pondok Indah, Bintaro Jaya, dan seterusnya menggunakan bahasa Indonesia. Saya kira, para pelaku bisnis properti kita berhubungan dengan pemodal dan rekanan bisnis dari daerah yang pernah, atau masih menggunakan bahasa Inggris Britania, seperti Singapura, Hongkong dan Taipeh.

PROF. DR. ANTON M. MOELIONO

Nah, kalau ada orang yang meme-gang paspor Indonesia berjalan jalan di Singapura, sepuluh tahun yang lalu, mengunjungi Lucky Plaza di jalan Orchid, lalu terinspirasi untuk membangun di Indonesia pertokoan dengan nama Plaza yang tadinya tidak pernah dikenal. Ia tidak dipengaruhi oleh New York, karena saya yakin bahwa modal yang dipakai dalam bisnis papan yasan, atau real estate ini, terutama dari tiga kutub tadi. Di sana, yang mereka lihat di mana-mana adalah bahasa Inggris, di samping tulisan Cina. Tentu lama kelamaan jika orang menyusuri jalan raya di daerah bisnis di Jakarta ibarat ia jalan-jalandi Singapura. Apa kita harus berkeberatan? Ini soal sikap budaya. Maukah kita selaku orang Indonesiatetap mempertahankan corak Indonesia pada kota besar kita, atau kita lebih suka meniru orang Asia lain yang sehari-hari memang berbahasa Inggeris.

Banyak developer mengatakan bahwa dengan menggunakan nama asing, proyeknya akan laku.

Saya pikir itu hanya dalih mereka saja. Kawasan dengan nama Indonesia juga laku keras. Kita bisa bandingkan dengan proyek yang menggunakan nama Indonesia, misalnya Pondok Indah, Permata hijau, Bintaro Jaya.

Pertimbangan utama pembeli bukan nama, tetapi keterjangkauan harganya,syarat perlunasannya, atau letaknya yang strategis. Apakah itu namanya Karawaci, Bekasi Baru, lake view, orang tidak terlalu terpengaruh.

Apakah orang Perancis, Jerman atau orang Itali jika membangun kondominium yang megah merasa tertarik untuk mem-berinya nama Inggris? Ternyata tidak, 'kan. Jadi, kita perlu membuang sikap katak di bawah tempurung, seakan-akan hanya ada satu pilihan kalau ingin modern pakailah bahasa Inggris. Bangsa lain yang tidak mengakui bahasa Inggris sebagai bahasa nasionalnya, sama sekali tidak merasa tertarik untuk menggunakan bahasa Inggris untuk menunjukkan ketinggian mutu produknya.

Menurut anda apa penyebabnya ?

Mungkin kita mengidap rasa tuna harga diri. Rasa minder. Ada pendapat, pemakaian bahasa Inggris demi kemudahan orang asing. Mengapa kita yang harus memudahkan orang asing, padahal kalau kita ke luar negeri tidak pernah ada kain rentang yang bertuliskan "Selamat datang peserta dari Indonesia". Di sini saya rasa perlunya dikembangkan martabat ke-Indonesiaan kita.

Harus pula diakui bahwa tidak sedikit orang Indonesia yang masih percaya pada mitos bahwa yang serba asing itu selalu lebih tinggi, selalu lebih bernilai. Dalam hati kecil mungkin kita mengakui, yang kelihatan bermutu, andal, canggih, ya bukan buatan Indonesia. Karena itu, saya sayangkan bahwa kampanye 'Aku cinta buatan Indonesia' Pak Ginanjar itu tidak berlanjut.

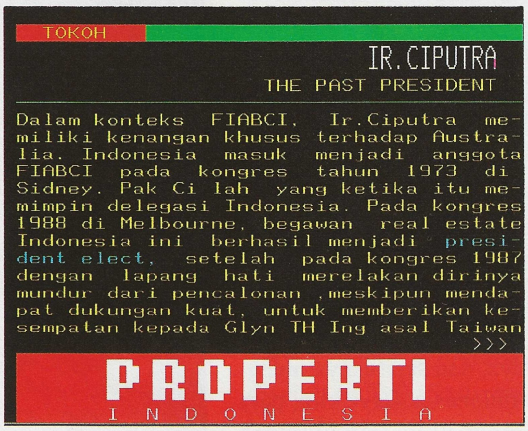
Sampai kapan sikap rendah diri ini akan berlangsung ?

Sampai kita punya kebanggaan seperti orang Jepang, yang menjual Seiko, Sanyo dan Sony. Semua itu kan nama Jepang. Bukan nama Inggris.

Apa perlu semacam kebijaksanaan atau peraturan untuk itu?

Di Indonesia ini banyak sekali dikeluarkan peraturan dan kaidah yang bagus,tetapi sangat lemah dan tidak konsekwen pengawasannya .Penegakan hukum tampaknya berpihak pada yang kuat. Dalam sumber hukum yang paling tinggi, yaitu UUD 45, pasal 36 ditulis, bahwa bahasa negara adalah bahasa Indonesia. Jadi, sebenarnya negara berkewa-jiban menegakkan amanat itu. Tetapi apa yang kita lihat? Begitu banyak hal dan pasal kebahasaan Indonesia yang dilanggar. Saya bukan ingin terlalu fanatik dalam berbahasa, tetapi saya ini orang Indonesia yang ingin punya kebanggaan selaku tuan di atas tanahnya sendiri ■

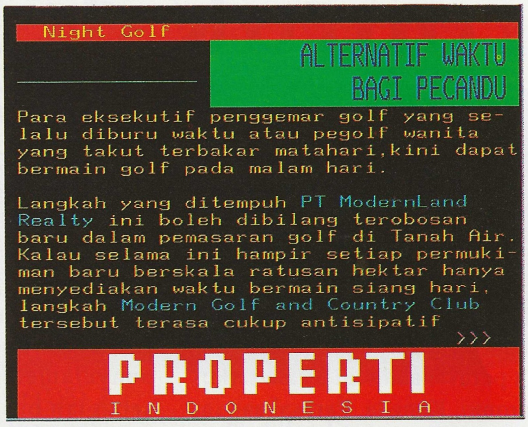
PROPERTI

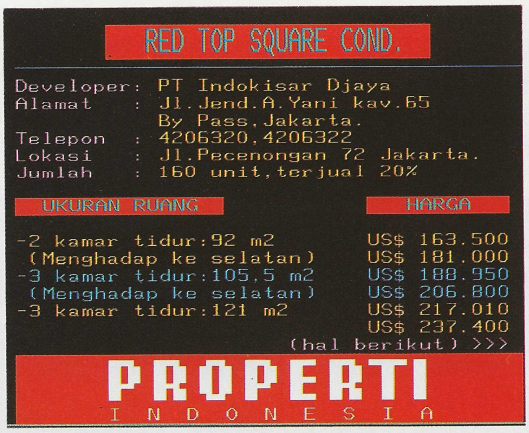


Mendapatkan suatu media informasi yang tepat dan cepat bagi masyarakat luas semakin dibutuhkan. Berbagai sarana penyampaian informasi memberikan sekian banyak keunggulan dari masing-masing media. Majalah PROPERTI INDONESIA & TVRITEXT sebagai media yang bekerja sama memadukan ketepatan, keaktualan dan kecepatan suatu informasi yang disampaikan kepada khalayak.

Informasi aktual di bidang properti kami hadirkan di hadapkan Anda . Berbagai lokasi, tipe dan harga dari rumah dan apartemen Anda dapat lihat langsung setiap saat tanpa harus menunggu sumber informasi lain yang biasa Anda dapatkan . Untuk Anda yang bergerak sebagai developer, Anda dapat manfaatkan berbagai halaman iklan pada TVRITEXT sebagai media promosi baru

TVRITEXT





bagi produk properti Anda yang disebar luaskan ke rumah-rumah dan perkantoran diseluruh Indonesia melalui satelit Palapa. Untuk informasi lebih lanjut hubungi atau kirimkan data ke :

PT. Pilar Kumalajaya
Jalan Alaydrus No.50 Jakarta 10130
Telepon 3866008 (10 lines)
Fax. 3852255, 3852256

Saya tertarik akan media promosi dan informasi TVRITEXT ini, mohon diberikan keterangan ke:

Nama : _____

Perusahaan : _____

Alamat : _____

_____

Telepon : _____

Advertorial

KANADA

Triliunan Dana Pensiun Terpuruk di Properti

Bisnis properti terbukti tak selalu menguntungkan. Setidaknya itulah yang dialami Cadillac Fairview, sebuah perusahaan properti terkemuka di Kanada yang saat ini sedang menuju kebangkrutan. Celakanya, di perusahaan ini tertanam dana pensiun sebesar US$ 2,32 miliar (Rp 5 triliun lebih).

Semegah merek mobil yang disandangnya, Cadillac Fairview adalah perusahaan real estate terkemuka di Toronto, Kanada. Perusahaan ini terkenal dengan total asetnya yang besar, dan sikap arogan para jutawan dalam kepengurusannya yang tak mengikut sertakan publik dalam kepemilikan sahamnya. Di tengah kota Toronto saja, aset Cadillac Fairview meliputi 11 gedung perkantoran di atas area seluas 6,5 juta kaki persegi (kurang lebih 722.222 m^2).

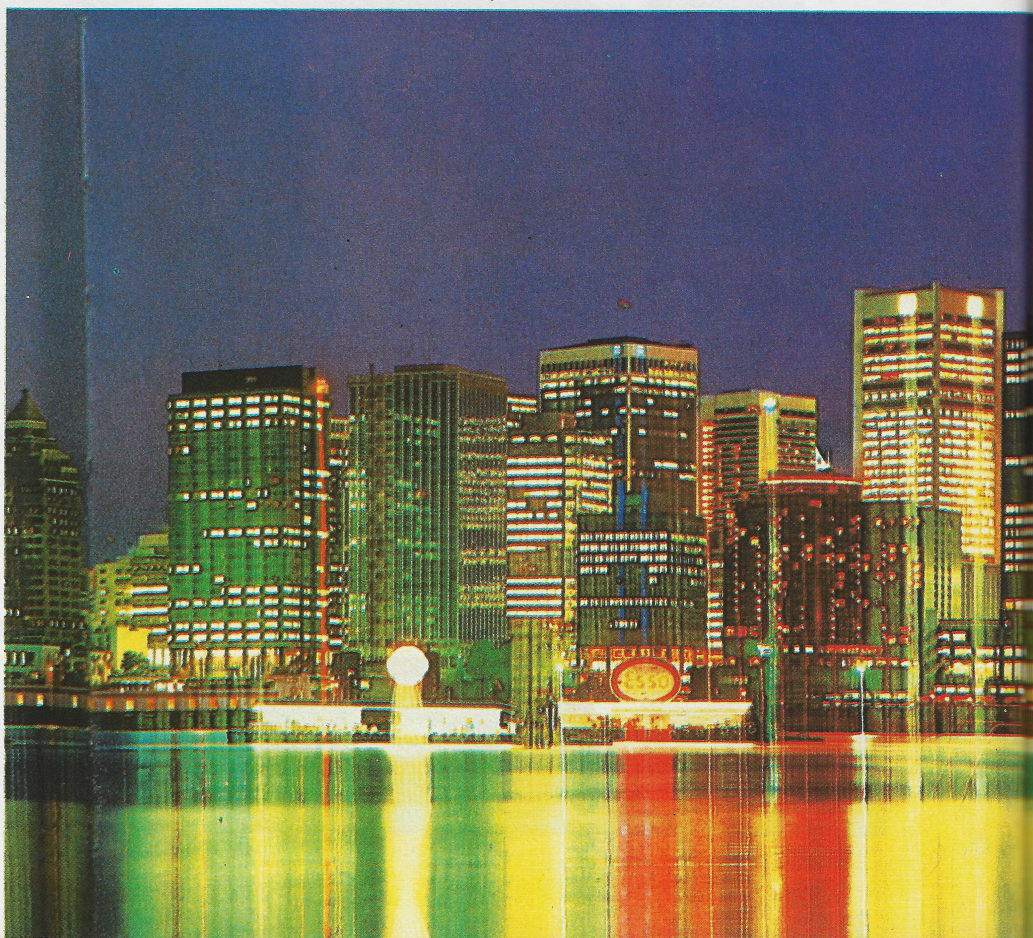
Perusahaan yang pada tahun 1987 mencatat rekor transaksi pengambilalihan terbesar dalam sejarah bisnis properti di Kanada itu, saat ini sedang berdiri di tepi jurang kebangkrutan akibat kemelut keuangan. Dalam pada itu, seperti dilaporkan Majalah *"Global Finance"* baru-baru ini, para investor yang telah menanamkan modalnya di sana, ramai-ramai berusaha menjual saham mereka ke pasar sekunder dengan membanting harga.

Beberapa manajer dari perusahaan pengelola dana pensiun yang telah menanamkan modalnya di Cadillac Fairview, menilai, setiap saat mungkin saja bank-bank penjamin menyatakan perusahaan ini jatuh pailit. Maklum saja, di saat dewan komisaris konsorsium 41 bank yang membiayai transaksi fantastis di tahun 1987 dan menjadi pemilik utama Cadillac Fairview dengan sabar menantikan hasil restrukturisasi besar-besaran tersebut, surat hutang bank Cadillac Fairview telah ramai ditawarkan kepada pihak ketiga. Para anggota dewan komisaris tersebut, yang sebagian besar merupakan pelaku properti terkenal di Kanada, dengan terus terang menyatakan tidak dapat memastikan masa depan perusahaan itu, karena dari setiap program penyelamatan yang dibuat ternyata sebagian besar menyimpulkan bahwa perusahaan ini akan bangkrut.

Padahal, penanam modal di Cadillac Fairview bukanlah sembarang investor. Sejak 1987, perusahaan ini telah menjadi milik suatu grup pengusaha terdiri dari 41 investor. Sebagian besar investor tersebut adalah perusahaan pengelola dana pensiun ternama di Benua Amerika, diantaranya California Public Employee Retirement System, The Board of Pensions of the Presbyterian Church, Illinois Municipal Retirement System, dan Caisse Depot. Kejadian yang menimpa Cadillac Fairview merupakan sesuatu yang di luar dugaan, kalau kita melihat kenyataan bahwa dalam jajaran dewan komisarisnya terdapat 9 bankir ternama di Amerika. Seharusnya dengan duduknya ahli-ahli perbankan tersebut, Cadillac Fairview tidak perlu bangkrut.

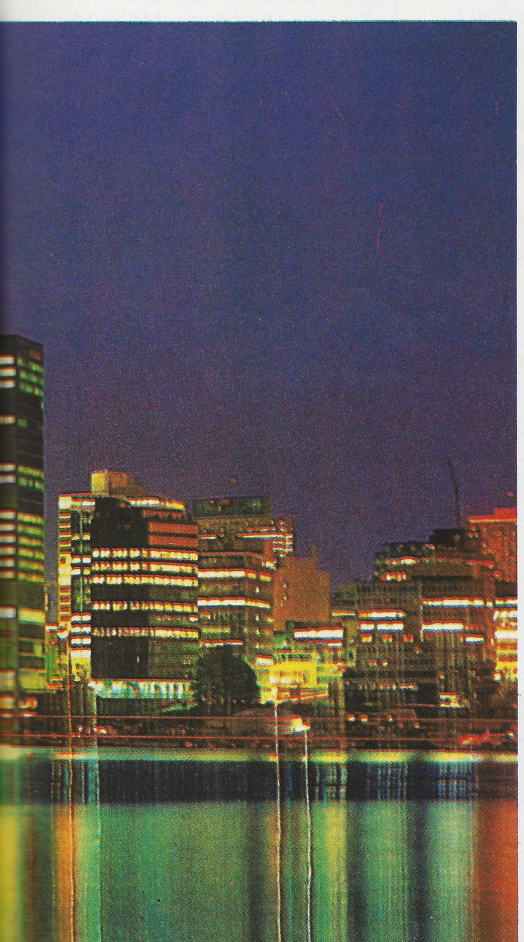
Pada 1987, saat bisnis properti sedang pada puncak jayanya di Benua Amerika, JMB Institutional Realty berhasil membujuk dan menyatukan sejumlah perusahaan-perusahaan raksasa pengelola dana

ISTIMEWA



pensiun untuk membeli Cadillac Fairview dengan nilai fantastis sebesar C$ 2,9 miliar (US$ 2,32 miliar). Harga tersebut melampaui penawaran yang diajukan Kemp Investment dari Montreal, pemegang lebih dari 50% saham Cadillac Fairview saat itu. JMB sendiri membayar sejumlah C$ 100 juta (US$ 80 juta) untuk dapat memiliki kurang dari 5% saham Cadillac Fairview.

Selain nilai transaksinya yang fantastis, masih ada dua hal yang menarik dari proses jual beli tersebut. Pertama, biasanya dana pensiun hanya dipergunakan sebagai dana pelengkap dalam proses investasi di bawah pengawasan ketat suatu perusahaan penilai terkemuka di Amerika, seperti Kohlberg Kravis Roberts. Tapi pada proses transaksi Cadillac Fairview ini, dana milik para pensiunan tersebut justru menjadi pemodal utama, yang dikucurkan sekaligus dalam jumlah sangat besar pada satu transaksi saja. Alasan para pengelola dana pensiun tersebut adalah aset milik Cadillac Fairview semuanya dalam bentuk real estate, sehingga nilainya diharapkan akan sangat meningkat di masa mendatang. Para pengelola dana pensiun sepakat bahwa investasi ke Cadillac Fairview akan jauh lebih menguntungkan dibandingkan dengan investasi di pasar modal.



WAJAH KOTA MONTREAL DI MALAM HARI, DARI ARAH LAUT. BERSIAP MENGHADAPI KELESUAN BISNIS PERSEWAAN RUANG KANTOR.

Kedua, jual beli tersebut dibantu dengan pinjaman senilai C$ 1 miliar (US$ 0,8 miliar) secara gotong royong oleh suatu grup terdiri dari 41 bank utama di Kanada, antara lain Toronto Dominion Bank, Bank of Montreal, Canadian Imperial Bank of Commerce, Citibank Canada dan Royal Bank of Canada. Penjadwalan kreditnya juga dengan pemberian kelunakan berupa grace period selama 5 tahun. Tapi yang terjadi pada Desember 1992, para investor terpaksa menyuntik dana tambahan sebesar C$ 670 juta (US$ 536 juta) lagi untuk menolong Cadillac Fairview dari ancaman kebangkrutan.

Saat ini, Cadillac Fairview memiliki aset senilai C$ 4 miliar (US$ 3,2 miliar). Sementara itu, tunggakan hutangnya telah menggunung mencapai C$ 3,3 miliar (US$ 2,64 miliar). Dalam akad kredit aslinya, sebetulnya telah disepakati suatu pasal pengaman, bahwa nilai aset perusahaan (diukur dari harga riil yang berlaku di pasar pada saat aset tersebut dinilai) harus mencapai nilai minimal 75% dari hutang perusahaan. Tetapi pada laporan tahunan yang diedarkan Februari 1994, evaluasi aset properti Cadillac Fairview untuk tahun 1993 nilainya telah jatuh di bawah batas-aman 75%. "Tak terlalu sulit untuk menduga apa yang akan terjadi pada perusahaan ini," kata Patrick Howe, juru bicara Cadillac Fairview. "Tunggakan bunga pinjaman makin menumpuk bersamaan dengan makin lesunya bisnis properti di seluruh Amerika Utara."

Menurut penilaian pialang saham Olympiade & York, saham-saham Cadillac Fairview sempat masuk sebagai saham kelas satu di bursa saham Kanada. Sebagai salah satu developer utama di Kanada, perusahaan ini sempat menguasai lebih dari 48 juta kaki persegi (5,3 juta m²) ruang yang disewakan, termasuk beberapa kompleks bangunan multiguna, pusat perbelanjaan, ruang perkantoran dan pusat kegiatan bisnis lainnya. Beberapa bangunan hasil karyanya seperti Pacific Centre di Vancouver, Dominion Centre, serta Eaton Centre di Toronto, merupakan bangunan-bangunan prestisius di Kanada. Pada segmen ruang perkantoran, perusahaan ini telah memiliki 22 gedung perkantoran dengan luas lantai yang disewakan mencapai 12 juta kaki persegi.

Surat hutang bank hanya dinilai 80% dari nilai awal, sedangkan saham yang dijual hanya dinilai 15-20% nya.

Cadillac Fairview merupakan developer dan pengelola bangunan pusat perbelanjaan terbesar di Kanada dengan memiliki rangkaian 65 unit pusat perbelanjaan meliputi area seluas 35 juta kaki persegi yang tercatat dalam portofolio-nya. Di daratan Amerika Serikat perusahaan ini juga memiliki 10 gedung pertokoan dan sejumlah tanah yang belum dibangun. Tetapi, seperti umumnya para pelaku properti di seluruh Benua Amerika dalam kurun waktu tersebut, Cadillac Fairview juga telah menjadi korban dari rasa optimisme berlebihan bahwa nilai real estate tidak pernah akan anjlok.

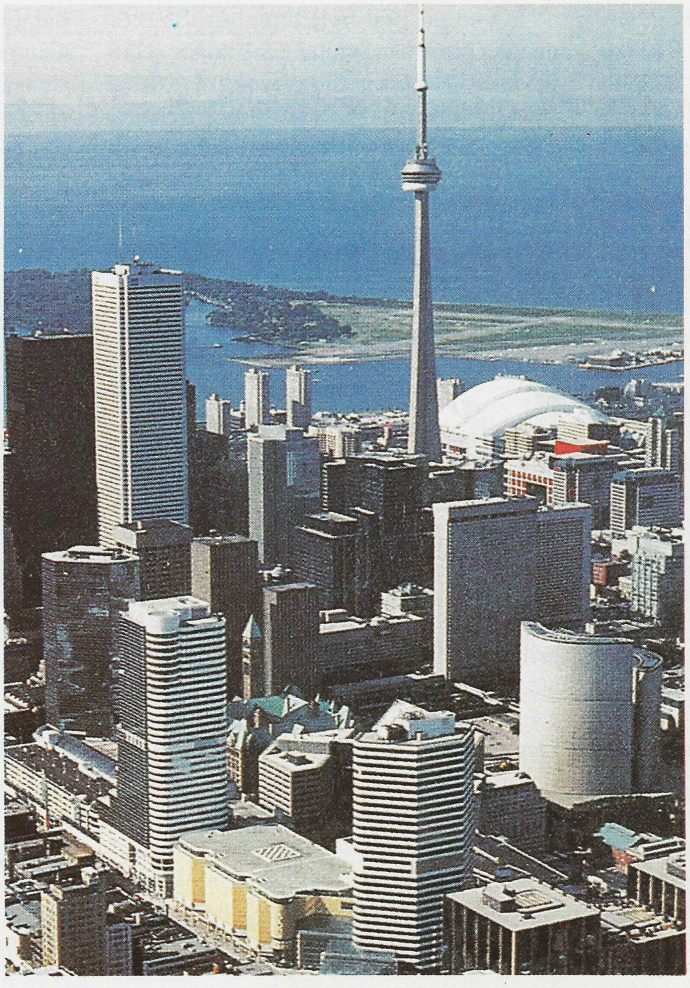
Sebagai contoh, di Toronto sebuah perusahaan yang telah memiliki 11 buah gedung perkantoran meliputi luas area kurang lebih 6,5 juta kaki persegi (sekitar 720.000 m²), tetap bergiat membangun gedung-gedung baru. Terakhir adalah merampungkan pembangunan Simco Place seluas 759.000 kaki persegi (68.310 m²). Menurut para pengamat, pembangunan Simco Place ini merupakan pekerjaan yang sia-sia karena pasar ruang perkantoran di Toronto tengah dilanda kelesuan. Sepanjang tahun 1993, angka kekosongan mencapai 18%, sementara rata-rata harga sewa saat ini hanya C$ 13,28 (US$ 10,63) per kaki persegi dibandingkan dengan C$ 16,98 (US$ 13,58) per kaki persegi pada akhir tahun 1992 . Menurut amatan Bill Argeropoulus, seorang analis senior dari perusahaan pialang saham terkemuka Royal LePage di Toronto, nilai efektif

harga sewa ruang perkantoran di seluruh Kanada telah anjlok drastis dari C$ 20-25 (US$ 16-20) per kaki persegi (0,11 m^2) pada tahun 1988-1989 menjadi kurang dari C$ 5 (US$ 4) pada saat ini. Hal ini jelas menunjukkan bahwa situasi bisnis persewaan perkantoran sedang mengalami resesi berat.

Cadillac Fairview juga melakukan kesalahan besar: membangun gedung demi gedung di saat bisnis properti tengah melesu, tanpa berusaha untuk secepatnya menjual aset miliknya di saat situasi mulai memburuk. Baru pada tahun 1992, saat bank mulai menagih hutang-hutangnya yang sudah jatuh tempo itu, para eksekutif perusahaan ini menganjurkan untuk mulai menjual asetnya. Tetapi pasaran properti telah melesu. Satu-satunya yang berhasil dijual adalah sebuah pusat perbelanjaan di kota kecil Edmonton.

Graeme Eadie, Presiden Direktur Cadillac Fairview menyatakan bahwa menjual aset perusahaan yang tidak mempunyai nilai strategis terhadap jalur bisnis utama Cadillac Fairview hanya merupakan salah satu alternatif untuk menyelamatkan perusahaan ini dari kebangkrutannya. Altenatif lainnya adalah meningkatkan modal perusahaan melalui dana dari pasar modal, tanpa menjelaskan lebih lanjut kapan saat tepatnya Cadillac Fairview akan *go public*. Graeme juga mengumumkan diberlakukannya suatu metoda akutansi baru bagi perusahaan, dimana sistem sentralisasi keuangan akan digantikan dengan sistem keuangan terpisah. Dengan demikian, masing masing anak perusahaan akan bertanggung jawab terhadap hutang-hutang yang dibuatnya, sehingga bangkrutnya salah satu anak perusahaan tidak akan membahayakan induk perusahaannya. Graeme juga menyatakan bahwa sejauh ini hanya 6 anak perusahaan Cadillac Fairview yang menunjukan neraca keuangannya yang berimbang, sementara 10-12 anak perusahaan lainnya menunjukkan neraca merugi.

GLOBAL FINANCE



DI KOTA TORONTO INI, CADILLAC FAIRVIEW MEMILIKI 11 GEDUNG MENCAKUP 6,5 JUTA KAKI PERSEGI, TERMASUK EATON CENTER.

Baru-baru ini, Cadillac Fairview mengumumkan bahwa mereka telah menerima suntikan dana dari sejumlah bank untuk mengatasi kemelut keuangannya, tanpa bersedia menyebutkan besarnya jumlah dana yang disuntikkan tersebut. Walaupun demikian, perusahaan tetap meneruskan rencana awalnya untuk melakukan restrukturisasi besar-besaran termasuk penjadwalan ulang hutang-hutangnya. Menurut Howe, masih dibutuhkan waktu berbulan-bulan lagi bagi Cadillac Fairview untuk mulai bekerja dengan susunan manajemen baru. Tentu saja pernyataan Howe tersebut menimbulkan keresahan besar bagi para pemegang sahamnya.

Suasana yang tidak menentu telah membuat beberapa investor menjual saham miliknya kepada pihak ketiga. The Massachusetts Pension Reserve Investment Management, perusahaan pengelola sejumlah dana pensiun yang diperkirakan mencapai jumlah C$ 3,8 miliar (US$ 3,04 miliar), telah menjual seluruh sahamya pada Cadillac Fairview yang bernilai C$ 15 juta (US$ 12 juta) di tahun 1987. Tidak diungkapkan siapa pembelinya dan berapa nilai jualnya. Langkah serupa juga dilakukan Royal Bank of Canada yang menjual sahamnya kepada seorang investor dari Amerika Serikat, dan ditiru oleh investor-investor lainnya. Walaupun tak ada data resmi yang diumumkan tentang siapa si pembeli dan berapa harga jualnya, tetapi menurut beberapa sumber perbankan, sebagian besar hutang bank yang dipindahtangankan tersebut hanya bernilai 80% dari nilai awalnya di tahun 1987, sementara saham-saham yang dijual ulang hanya bernilai 15-20% dari nilai awalnya. Dengan semakin ramainya pasar gelap jual beli surat-surat hutang bank dan saham-saham tersebut, Cadillac Fairview terpaksa memanfaatkan kuku-kuku besi The Scotia McLeod, suatu biro keamanan swasta terkenal di dunia, untuk mengatasi kericuhan yang ditimbulkan oleh para penagih hutang yang acapkali mempergunakan jasa bekas nara pidana. Situasi bertambah tidak menentu karena adanya tangan-tangan kotor yang menginginkan jabatan dalam susunan manajemen baru Cadillac Fairview dengan tujuan utama hanya mencari keuntungan pribadi, bukan berniat menyehatkan kembali perusahaan tersebut.

Beberapa investor dengan sinis mengatakan bahwa saat ini sebetulnya Cadillac Fairview tak perlu kuatir akan merugi lagi, karena diambang kebangkrutannya, perusahaan ini sudah tak mempunyai sesuatu daya lagi untuk jatuh lebih merugi. Bahkan sebagian dari kerugiannya sudah di-*write-off*. "Hal yang paling parah sudah dilalui," kata seorang manajer real estate, "sehingga tak ada lagi yang dapat melukai perusahaan ini."■

RS/BB

Seminar

STRATEGI MENINGKATKAN PERAN ARSITEK NASIONAL DALAM PROYEK SKALA BESAR

Jakarta, 18 Oktober 1994, 09.00 s/d 16.30
Libra Room, Executive Club, Jakarta Hilton Internasional Hotel

Bagaimana strateginya agar arsitek nasional menjadi tuan di negerinya sendiri dengan memperhatikan ketentuan GATT, sejalan dengan arah PJP II yang mengutamakan terciptanya sumber daya manusia yang berkualitas?

Keynote address
oleh Dirjen Cipta Karya Dep. PU
Bapak **Ir. Rachmadi Bambang Soemadhijo**

1
Strategi bersaing arsitek nasional terhadap arsitek asing
Pembicara : **Ir. Suntana, MBA**
Ketua Umum IAI; Direktur Team 4

Kiat-kiat meningkatkan citra arsitek nasional dimata developer/investor, dari segi pemasaran, peningkatan pengetahuan/keahlian, dan aspek-aspek lainnya.

2
Kontribusi arsitek asing dalam mempengaruhi wajah arsitektur Indonesia
Pembicara : **Ir. Ary Mochtar Pedju**
Ketua Umum PSAI, Pres. Dir. Encona Engineering

Kehadiran arsitek asing tentu saja membawa dampak bagi wajah arsitektur Indonesia. Adakah suatu terobosan agar kehadiran mereka justru bisa memperkaya ciri arsitektur Indonesia? Bagaimana strateginya?

3
Kontribusi investor dalam memperbesar peluang memakai jasa arsitek nasional dalam proyek-proyek skala besar
Pembicara I : **Ir. Aburizal Bakrie*),**
Ketua Umum PII, Ketua Umum Kadin, Pres.Com. Bakrie Group
Pembicara II (case study) : **Ir. H. Ismail Sofyan*),**
Pres. Dir. PT Kawasan Industri Jababeka

Bagaimana akibat dari hadirnya arsitek asing terhadap nilai bisnis? Bagaimana memperbesar peluang arsitek nasional untuk berkembang bersama-sama dengan maraknya jasa konsultasi arsitek asing?

Tepat bagi Anda yang antusias untuk berpartisipasi mewujudkan peran serta arsitek nasional yang lebih besar dalam proyek skala besar. Siapapun Anda, arsitek nasional, developer, investor, peminat masalah arsitektur, pengambil keputusan dalam masalah proyek skala besar, atau bahkan arsitek asing.

Enquiries: Ms. Endang, phone no. 4204572 atau 4207656.

*) Masih menunggu konfirmasi

MUTOH TECHNO 94
DRAFTING EQUIPMENT EXHIBITION
LARAS GROUP
PROPERTI INDONESIA
TOP FM STEREO 89,7 MHz JAKARTA
DATASCRIP DRAFTING & ENGINEERING DIVISION

Commemorating The Basic Agrarian Atc :

Balancing Public and Private Interest

Contrary to most observer's predictions, September 24th 1994, the 34th anniversary day of the Basic Agrarian Act, went by without any new steps taken or regulations issued concerning Indonesian land tenure rights. This is a surprise, since public debate concerning the suitability of this Act to today's global economy has raged for decades. Several panel discussions on this delicate matter have ended nowhere. There have been no conclusive decisions as to whether the Basic Agrarian Act is in need of an extensive face lift or should be left as it is. To get descriptive, up-to-date information on this issue, Properti Indonesia *recently spoke, in an exclusive interview, with the State Minister of Agriculture and Head of the National Land Agency, Mr. Soni Harsono.*

Here are some excerpts from that interview:

Is there any new information regarding the issue of the prohibition of foreign ownership and control of land?

As clearly stipulated in the original Basic Agrarian Act, joint venture companies operating legally in Indonesia can obtain the Hak Guna Bangunan (HGB/Right to Build) for a fixed time of 30 years, which then can be renewed for another 20 years. They can also obtain the Hak Guna Usaha (HGU/Right to Cultivate) for a fixed time of 35 years which can be renewed for another 25 years. For individual foreigners legally working and residing in Indonesia, as clearly stipulated in the Basic Agrarian Act, the only land right they can have is the Hak Pakai (Right of Use) on their piece of land with a limited time of 10 years, and this cannot be renewed. New progress in the Hak Pakai has been, contrary to the original concept of the Basic Agrarian Act, the enhancement of its economic value: Right of Use may be mortgaged through a fiduciary, non-banking institution. The problem is that there is no such fiduciary institution available in Indonesia today. Recently, we have been in the process of drafting a regulation on Guarantee Rights to provide the legal base of this Hak Pakai as collateral to obtain commercial loans through ordinary banks. This draft will soon be sent to the House of Representatives to be studied further before it can be approved and issued as another Government Regulation.

DAHLAN REBO PAING

IR. SONI HARSONO
WE ARE CONCERNED WITH THE NEED FOR SECURITY FOR FOREIGNERS

What is your opinion concerning the rumour that the recent Basic Agrarian Act is in need of fundamental reform?

Acording to our evaluation, the Basic Agrarian Act is still relevant to today's socio-economic situation. This Act gives a strong fundamental shelter to the people of Indonesia, and most Indonesians are against any changing of this Basic Agrarian Act. We have to take the side of prosperity for most of the 180 million Indonesian people rather than the capital gains that may be reaped by handful of investors in the private sector. But we are also aware of the great change in today's global situation. We are concerned with the need for security for foreigners by providing certain fixed times for the type of land rights they own and this granted time can be expanded. We also provide a legal base for these land rights owned by foreigners to be used as collateral for obtaining loans.

What is the exact definition of foreigners domiciled in Indonesia?

The concept and definition of this particular issue is being formulated between the Ministry of Agriculture and the Ministry of Justice. The crucial point is to find a criteria for the foreigner to be entitled to have a Right of Use: is it enough to obtain prerequisite conditions such as having an Indonesian ID card or owning an Indonesian business licence? In my opinion, foreigners granted with the Right of Use must stay at least a certain number of months each year in Indonesia and give their services to this country. As far as I can remember, it is the Indonesian that insists on giving certain privileges to foreigners, even if the privileges may endanger the future fate of this country. Do we want to give every piece of our land to foreigners? Even from the foreigners' side, no great demand for this has arisen. And it is also Indonesians themselves who insist on selling apartments to foreigners, while in my opinion it is wiser for foreigners not to buy, but to rent such apartments. On the other hand, there are many Indonesians who invest their money abroad. It is such a ridiculous situation; why don't you persuade them to invest their money inside their own country?

Since the Rights, as stated in the Basic Agrarian Act, regulate objects on the surface of land, what kind of Right is specifically stated for any underground constructions like the basements and parking places within high-rise buildings?

The basic Agrarian Act clearly regulates three type of Rights : Rights in the land, water, and in the air. Rights in the land are defined by article four as those rights which entitle their holders to do certain things on the surface of land. Recently we hav been conducting an intensive study to create Rights for objects under the ground, which we believe will be a main issue in the near future. In the meantime, before the legal issuance of such Rights, any owner of underground construction may ask for a Right to Build or Right of Use to the Ministry. They also have to obtain a written agreement with the owner of building on top of their space concerning safety measurements.

Concerning the increasing scarcity of land, do you have a solution to the problem of providing land for housing setlements?

We already have issued Location Permits of vast land plots for developers, which can be used for more than 25 years. We have to remember, to build on a vast land of, say, 6,000 hectares, you need a long time. But to our dismay, most of these developers did not begin the construction work as soon as they obtained the Location Permits. The excuse given by developers for this slowness in preparing the land and beginning construction are mostly a cliche: difficulty in paying the price of such vast land plots. Learning from these experiences, recently we have decided we are not going to issue Location Permits for vast land plots. We also made a time limit of two years - which can be expanded for another two years - within which land preparation must be completed and construction begun. Should developers still neglect to develop the land within that time limit, then the land will be taken back by the government.

Do you have any idea why the developers are granted HGB only?

According to the Basic Agrarian Act, developers are not granted the Right of Ownership. The most they can obtain is the Right to Build, which in this case is specifically named as The Main Right to Build. After the developers finish the houses and sell them to the buyers, then this Main Right to Build is split to Secondary Rights to Build given to each house owner. After each house is fully paid-off, the owner can apply for a Right of Ownership without waiting until the expiration of the Secondary Right to Build. This special privilege is given only to Indonesian citizens living outside Jakarta City, since the Municipality of Jakarta still needs the Right to Build as a tool to control cultivation of the land, and as a source of the city's income ■

Evaluating PAKTO 93

Still in Effective Against Fraudulent Practices

One year after its formal issuance, the October 1993 De-regulation Package is still unable to curb the high-cost bureaucratic procedures that plague private investors in Indonesia. These time and money consuming procedures are believed to be the main culprit in causing the high-cost economy, since the time span needed

before required papers are issued is so long that land speculators are able to raise the prices of such land before the developer has the proper permit. This pact (PAKTO 93) was specifically created by the Government to increase investment by eliminating unnecessary regulations and long bureaucratic procedures needed to obtain legal land permits. These procedures have usually included bribery given to officials involved. This De-regulation Package has stopped the procedure of obtaining Land Plot approval through local governors. Another benefit brought by this De-regulation Package is the delegation of authority to issue investment permits from central administrative offices in Jakarta to local administrative regions, Location Permits through the local regency Land Offices, and Building Permits through the local Public Works offices.

The spirit of this October 1993 De-regulation Package (Pakto 93) in real estate terms is to help investors shorten the time and cost needed to obtain their land use permits. According to Investment Law, any investor should obtain three main legal permits: (1) the Investment Permit issued by the Department of Finance and The Cooordinating Board of Investment Agency, (2) the Land Location Permit issued by the Department of Land Affairs in Jakarta, and (3) the Building Permit issued by local authorities in the region where the investor wants to develop his business activities.

To obtain the Building Permit, investors can submit their application to the local Department of Public Works office, which then sends the application to the Regent's or Mayor's office. Within two days, the local Department of Public Works will inform the amount of the retribution fee and, after paying this obligatory fee to the local treasury office, investors can begin construction. Upon the completion of construction, investors shall submit the official Construction Report to the local Department of Public Works office. Within 12 days, acting on behalf of the Regent or Mayor, the Public Works officer shall issue the Building Permit.

The Land Location Permit can be obtained by submiting an application to the head of the Department of Land Affairs in Jakarta, together with a copy of the investment approval issued by the Ministry of Finance. Within 12 days, the Department of Land Affairs will issue the Land Location Permit to the successful investors. Armed with this Land Location Permit, the investor is entitled to obtain the Right to Build (Hak Guna Bangunan/HGB) - a Right to develop and own buildings on a certain land plot, granted for a fixed time not to exceed 30 years. This Right to Build is also issued by the Department of Land Affairs. Should the land plot already have a HGB, the process of transfering this Right to Build to the investor is technically simple: only change the name of former land owner to the name of the new investor. In the case that the land plot is equipped with a lesser grade of land permit than the HGB, the Department of Land Affairs may issue the HGB to the new investor only after the expiration time of the lesser land permit. In the meantime, should the investor wish, he can develop this land plot if he has the written agreement of the former owner. In the case that the land plot is classified as State Land because the former owner did not renew his ownership Right, the investor is obliged to pay a certain amount of compensation to the people who live on and cultivate this land plot. Usually, this compensation will be used by these people to buy a living settlement and move away from the land plot. Usually these people are not owners, but unregistered immigrants of the lower economic class. As one can expect, problems may arrise should land speculators emerge in this situation. After succeeding in persuading these unregistered dwellers to leave the land with handsome compensation, the investor has to apply for a legal HGB permit to the local Department of Public Works office. Within a period of 10 days af-

DAHLAN REBO PAING

THE PROJECT CAN BE DEVELOPED BEFORE THE PERMIT IS GRANTED

ter submitting the application, according to the October 1993 Deregulation Package, a team from the local Department of Land Affairs will inspect and re-measure this land plot. For land plots of less than 5 hectares, the local Department of Land Affairs will issue the HGB to the successful candidate within a 7 day period after this team has finished its job. If the land plot is of more than 5 hectares, this HGB will be issued by the provincial Department of Public Works office within the same time period.

For land plots with an inferior Land Right to HGB, the same process will be undertaken by the provincial Department of Public Works officers. Land inspection and re-measurment will be more detailed, but should be finished within 15 days. If this type of land plot is smaller than 200 hectares, the provincial office of Department of Public Works will issue the HGB within 7 days after receiving the inspection report. But if this type of land plot is larger than 200 hectares, the provincial office of the Department of Public Works will make a full report to the Ministry of Agriculture/ Head of Land Affairs in Jakarta within 7 days after the provincial inspection team makes a report. Then, within a 10 day period, the Ministry of Agriculture will issue the lesser Land Right (not the HGB) to the investor through the office of the provincial Department of Public Works. It is the provincial office of the Department of Public Works that will issue the HGB to the investor.

In theory, the October 1993 De-regulation Package (Pakto 93) shall ensure less time and money spent in the process of obtaining Land Rights. In reality, some flaws are still seen. As expected, during interviews with *Properti Indonesia*, the officers within the organization of the Ministry of Agriculture and the Department of Public Works praised Pakto 93 as a good means to lure investors. Nugroho Suksmanto, a property player well-known for both his Grand Kuningan mega-project and his title as Head of the Jakarta branch of the Indonesian Real Estate Association, agreed that Pakto 93 speeds-up the time needed to obtain such legal papers by 40%. But, he added diplomatically, the extra money involved in this 'transaction' is just a natural way to have extra service. Confronted with Nugroho's comment, Mohammad Jamhari, the Regent of Bekasi, vehemently disagreed and stated that such dirty practices never happen within his regency. And, in a softer tone, he said that should these flaws be found, these things are done individually, not officially. What a comment! In some Indonesian regions, this practice of bribery is the main cause of a high cost economy. Jawa Post, the biggest daily newspaper circulated in East Indonesia, with its main office in Surabaya, recently published the protest of Mr. Muhayat, the Head of the Provincial Chamber of Commerce and Industry of East Java. According to Muhayat, to keep in pace with the spirit of Pakto 93 the government should make clean the process of obtaining land rights by giving one-table service and erasing the customary practice of bribery.

The simplification on the procedural steps stated in Pakto 93 is not automatically followed by the elimination of certain unnecessary obligatory fees. Pakto 93 is not intended to lessen the provincial and regional income, because the idea of collecting obligatory contribution fees was originally created jointly between The House of Representatives and the Government. As Mohammad Jamhari said, Pakto 93 has already poured some Rp. 20 billion (US$ 10 million) into the Bekasi regency's 1994 annual income. To respond to investors' demands, Pakto 93 should be providing the lessening of these obligatory fees. This would be an attractive lure to investors, like those provided by other developing countries such as Vietnam and China. So, as far as we can see, one year after its initial launch, there are still many flaws to be cleaned-up in the implementation of Pakto 93 in order to make it a functional tool for bringing more investors to Indonesia ■

INDONESIA

PROPERTY REPORT

The Essential Guide

to

Indonesian Property Development

- All English Edition
- Extensive Statistical Data
- Exclusive Insider Info
- Expert Opinions and Predictions

Your competitors will buy it, shouldn't you?
Coming soon

A Publication of

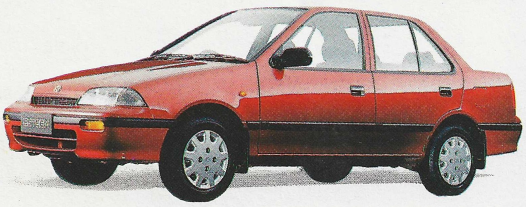
PROPERTI
INDONESIA

BUNGUR GRAND CENTRE
Jl. Ciputat Raya No. 4 - 6 Blok A-2, Kebayoran Lama, Jakarta 12240
Telepon : (021) 7255315 (Hunting), 7253470, 7253471
Fax : (021) 717203

Personal Reflection

Kemewahan sebuah sedan dan kenyamanan berkendara tidak lagi didominasi oleh sedan kelas 2000 cc. Kini kelebihan itu juga bisa Anda dapatkan pada SUZUKI ESTEEM. Dengan daya pikat interior baru yang kompak dan paling lengkap di kelasnya, SUZUKI ESTEEM akan merefleksikan kemewahan pribadi Anda. Hanya pada SUZUKI ESTEEM.

Dapatkan pesona kemewahan dan kenyamanan bagaikan sebuah sedan 2000 cc. Dan, meluncurlah bersama SUZUKI ESTEEM untuk sebuah kesan, kebanggaan, serta pengalaman tak terlupakan.



- *Tersedia ESTEEM 1.3 dan ESTEEM 1.6 GT*
- *Untuk kenyamanan Anda tersedia pula Automatic Transmission*
- *Spesifikasi di setiap negara berbeda.*

Gunakan selalu sabuk pengaman untuk keamanan Anda

SUZUKI

ESTEEM

Personal Reflection

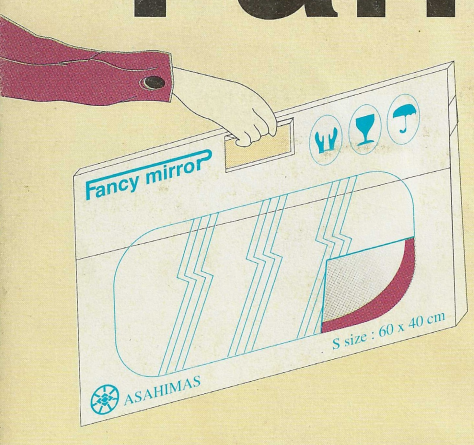
Bila anda tidak memiliki banyak waktu untuk menata cermin rumah anda !!

Tersedia dalam berbagai warna dekoratif: Maroon, Tosca, Blue, Pink, dan Silver

Maka, koleksi dari

Dengan ukuran-ukuran :
Large Size : 122x51 cm
Small Size : 60x40 cm
Ketebalan : 5 mm

Fancy mirror



adalah yang anda butuhkan. Dengan pilihan warna dekoratif yang dapat disesuaikan dengan interior anda, dan dengan system pemasangan yang sangat praktis sehingga dapat dilakukan oleh siapa saja. Desainnya yang luwes diciptakan untuk mengikuti segala jaman dan sesuai untuk ditempatkan dimana saja baik untuk kebutuhan fungsional maupun dekoratif.

Beautiful mirror for interior use

Contoh - contoh penggunaan :

Pada meja rias

Pada Wastafel

Sebagai dekorasi interior

CLIP DESIGN/94

ASAHIMAS
THE GLASS PIONEER

Fancy Mirror dapat anda peroleh di dealer-dealer kami

JAKARTA (021) : PT. Bangun G.P.: 6508717 • PT. Barat D.P.: 6191860, 6190483 • CV. Berkah: 493169, 492120 • PT. Bintang Mustika G.P.: 6396808, 6504306 • PD. Bumi Terang: 715683 • TK. Jatinegara: 8305460, 8752668 • PT. Sinar Rasa Kencana: 5480156, 5483647 • TK. Surya Kencana: 8197584, 8402653 • PT. Pangkal Sumber Rejeki: 6268358, 6263459 • PT. Tamindo Permaiglass: 498515, 497232 •• **BANDUNG** (022) : TK. Daya Sejahtera: 613189, 614584 • CV. Surabaya Raya: 5405467, 5405457 •• **SEMARANG** (024) : UD. Nusa Harum: 540949, 544546 • PT. Samihasa Kita: 545775, 541742 •• **SOLO** (0271) : PT. Suryamustika Artanusamas: 48383, 43414 •• **YOGYAKARTA** (0274) : PT. Indra Bintang Kencana: 62974, 65559 •• **MALANG** (0341) : TK. Bintang Mas: 27900, 27933 •• **SURABAYA** (031) : PT. Multi Arthagraha: 802233, 802266 • PT. Multi Wasa Baya: 361659, 311662 • PT. Serasa Purna Cipta: 832017, 832018 •• **PALEMBANG** (0711) : PT. Alamas K.M.S.: 350534, 357914 •• **BANDAR LAMPUNG** (0721) : PT. Alamas K.M.S.: 31673, 31521 •• **JAMBI** (0741) : PT. Alamas K.M.S.: 31784 •• **MEDAN** (061) : PT. Kaca Mas: 515006, 323152 •• **PADANG** (0751) : CV. Sinar Luas: 33122, 26211 •• **PEKANBARU** (0761) : 33388, 34565 •• **PONTIANAK** (0561) : PD. Bintang Jaya: 36269, 34720 • PT. Gama Dinamika: 37329, 32849 •• **UJUNG PANDANG** (0411) : FA. Tril: 317894, 318709 •• **MENADO** (0431) : TK. Jatibaru: 62045, 51885 •• **BANJARMASIN** (0511) : PT. Tekad Kal. Glass: 55305, 55405.